

Köparens undersökningsplikt

(Obligatorisk, skriftlig information från mäklare till spekulanter/köpare om undersökningsplikten - några exempel och funderingar.)

Bostadsaffärer i Sverige sker till övervägande delen via fastighetsmäklare. Till fördelarna med detta hör - för båda parter del - att de avtal som används vid köpet ska kunna kännas trygga. För säljarens del är nog den största fördelen att endast då blir bostaden marknadsförd i de kanaler där spekulanter främst söker, vilket ju är bra för att få rätt pris. För köparen är viktigaste fördelen att endast då affären förmedlas av mäklare finns lagkrav på information om undersökningsplikten. Informationen ska ges, och den måste vara skriftlig.

Om att 'vända på steken' Denna första upplaga inleds med avsnittet - "Kanske skulle det fungera bättre om man 'vände på steken'". Där väcker jag tanken på en principiell ändring kring hur objekt får sina egenskaper beskrivna då de läggs ut till försäljning. Jag hoppas få synpunkter på *behovet* av det slags ändringar som jag söker beskriva, om de skulle kunna *ge fördelar* jämfört med hur det går till idag, och om idéerna i så fall *är realistiska*. (Andra i Sverige har kanske, mig ovetande, tänkt i liknande banor?)

Jag hoppas att många ska vilja använda PM:an - t ex såhär:

- Lagg den t ex på er *webb*. Och/eller använd ert *nyhetsbrev* - antingen för att skicka ut den, eller för att berätta för era läsare hur de kan få den vi mail från mig. Är Du en kommunal konsumentvägledare? Lagg då in den i "*Portalen*". Den ska alltid vara/göras fritt tillgänglig för envar - just så som ni själva ju nu har fått den!
- Nyttiggör den i egen *undervisning* - eller i *utbildning*.

Sprid gärna PM:an

Er hjälp med att sprida PM:an - då alltid i befintligt skick - vore av stort värde, framförallt genom att kunskapen bland konsumenterna om undersökningsplikten på så sätt kan bli bättre och bostadsaffärerna då långsiktigt mer tillfredsställande för samtliga berörda. Jag avser nu i lika mån er i offentlig verksamhet som er i konsumentorganisationer - eller inom näringslivet, främst då med koppling till områdena fastighetsmäklari och besiktning.

Mer om kommentarer

Även kommentarer/klargöranden/kompletteringar till PM:an i dess helhet är förstås av värde, inför nya versioner. Tips om fler som kan ha intresse – inkl deras E-postadresser - välkomnas! (Och omvänt: Vill någon slippa fler utskick ber jag att få mail om den saken.)

Täby som ovan, Sverker Thorslund

<u>Adress</u>	<u>Telefon</u>	<u>E-post/Hemsida/Facebook</u>	<u>Bank mm</u>	<u>Org.-nr</u>
Milstensvägen 42 187 33 Täby	Mobil: 0768-58 59 99	sverker.thorslund@gmail.com www.bokunskap.se "Rör inte min konsumentvägledare!" - som nås via www.facebook.com/groups/292925382652518	1) Swedbank. K:to: 410924-1259 913 196 003-2 Clearingnr: 83279 2) Bankgiro 292-2086	410924-1259 F-skattebevis finns.

Innehållsförteckning	Sid
1. Kanske skulle det fungera bättre om man 'vände på steken'?	3
1.1 Undersökningspliktens omfattning	3
1.2 Mäklareförmedlade objekt och energideklarationer mm	4
1.3 Säljaren och köparen och den tänkta nya ordningen	5
1.4 Besiktningensbranschen och den tänkta nya ordningen	5
1.5 Vad med spekulanter som inte läser? Eller inte förstår?	6
1.6 Ju högre kunskap - och större transparens - dess bättre!	6
2. Undersökningsplikten - och mäklarens <i>pedagogiska</i> ansvar	7
3. Konsumentverkets mäklarriktlinje (KOVFS 1996:4)	10
4. Fastighetsmäklarinspektionen om undersökningsplikten	11
5. Mer om undersökningsplikten - och fastighetsmäklare	12
5.1 Undersökningsplikt och mäklarinformation, SOU 2008:6 ..	13
5.2 Fungerar mäklarnas skriftliga information?	14
5.3 Om - eventuella - problem i hus utan kommunal anslutning	15
5.4 Om - eventuella - fel i el-system	15
5.5 Radhus med förhöjd brandspridningsrisk	16
5.6 Radon - Undersökningsplikten och felbegreppet	16
5.7 Ur Svensk Juristtidning - Om undersökningsplikten	17
6. Om besiktningens-/återgångsklausuler	20
7. Mäklaren som fysisk person har ansvaret för mäklartjänsten ...	20
8. Standarddokument	23
Bil 1: Brev, Facebook och PM:or i denna serie från BoKunskap	25
Bil 2: Informationstexter om köparens undersökningsplikt	26

Närslutna pdf-filer:

1: FRN-beslut 28-19, 21 sidor

2: Konsumentverkets mäklarriktlinje (KOVFS 1996:4), 6 sidor

1. Kanske skulle det fungera bättre om man 'vände på steken'?

Insikten om att dagens köp och försäljningar av bostäder rymmer problem är rimligen bred. Inte minst meningsskiljaktigheter - som vållar (inte sällan onödiga/meningslösa) juridiska tvister - mellan de berörda visar detta. Jag avser nu främst köparens och säljares inbördes missnöje, och deras respektive otillfredsställelse med näringsidkare vilka anlitas/berörts - som fastighetsmäklare, besiktningsföretagare och företag som säljer olika slags försäkringar kring köp och försäljning av bostäder. (Det finns förstås även aktörer som har fördelar av situationen, t ex de jurister som anlitas vid rättstvister.)

Kan det, efter genomlysning av problemen och deras orsaker, gå att komma fram till förändringar som verksamt förbättrar situationen? Alltså ungefär som lagstiftaren gjorde genom t ex införandet av kravet på mäklare att ge varje spekulant skriftlig information om undersökningsplikten - i syfte att fler köpbeslut än tidigare skulle vara grundade på god kännedom. På det här har jag funderat, och ska nu formulera några tankar - detta i förhoppning om synpunkter från er som läser.

Många av er har stora möjligheter att på olika sätt driva på för att nå förändring, medan jag själv - praktiskt taget - helt saknar sådana.

1.1 Undersökningspliktens omfattning

Viktiga aktörer inom näringsverksamhet har - i skrift - uttryckt köparens undersökningsplikts hela omfattning. Bl a Fastighetsmäklarinspektionen uppges inom ramen för sin tillsyn - som numera även omfattar mäklarföretag - ha granskat beskrivningarna, utan att göra några erinringar. Att berörda kommersiella aktörer s a s "håller korten tätt intill kroppen" - se redovisning längre fram i PM:an - överraskar mig. Det är olyckligt, och på sikt knappast hållbart.

Vad undersökningsplikten omfattar är dock - i fackkretsar - rimligen rätt oomstritt. Nu bör omfattningen skrivas ned och ges full offentlighet! Texten bör då formuleras/uttrycks med okunniga läsare som funderar på bostadsköp i åtanke, alltså pedagogiskt. Att starta med en diskussion inom de kretsar av sakkunniga som berörs krävs kanske. (Den "goda cigarr" jag här avser finns eventuellt redan att studera - digitalt. Tipsa mig gärna!)

1.2 Mäklareförmedlade objekt och energideklARATIONER mm...

Lagen (2006:985) om energideklaration för byggnader - klicka t ex [här>>>](#) - är bekant för er alla. I korthet föreskrivs energideklaration vart 10:e år, att nyproducerade småhus ska deklarerars senast 2 år efter att de tagits i bruk, att när hus säljs ansvarar säljaren för att dess energiklass visas redan vid annonsering, och att - om energideklarationen saknas - köparen har rätt att inom 6 månader beställa en, på säljarens bekostnad.

Tänk om - del av - motsvarande ordning skulle börja gälla för det övriga skicket på objekt som läggs ut till försäljning. Förslagsvis i korthet såhär:

- Bostad som förmedlas av fastighetsmäklare ska vara besiktigad.
- Besiktning görs på säljarens uppdrag och i enlighet med i denna lag meddelade föreskrifter.
- Besiktning ska i normalfallet omfatta köparens hela undersökningsplikt för det aktuella objektet - fast egendom respektive bostadsrätt. Är så ej fallet ska detta särskilt framgå.
- Mäklaren ansvarar, på säljarens uppdrag, för att protokoll från besiktning visas redan vid annonsering.

Det jag börjat skissa på stämmer väl med den ordning som lagstiftaren - med EU-regler som grund - alltså har infört/beslutat på energiområdet. Fast min skiss säkert ändå kan kännas ovan bör en konstruktiv diskussion nu kunna förväntas. Och till den är ni inbjudna!

Upplägget stämmer också väl med andan i Fastighetsmäklarlagen. Bl a har ju köparen kvar sin undersökningsplikt, och mäklarens något vidgade ansvar för att tillhandahålla besiktningens dokumentation är precis detsamma som redan föreligger för energideklarationen. Om mäklare marknadsför objekt utan föreskriven energideklaration lär FMI ingripa idag. Jag har nu inte sökt efter tillsynsrenden om den saken, men noterar vad FMI skriver [här>>>](#): "Energideklarationen är också en särskild tjänst". Och att man direkt därefter har länken [här>>>](#) som visar den information Boverket ger.

Med nu föreslagna ordningen skulle detsamma ske ifall den här beskrivna besiktningens dokumentationen saknades.

Vidare ansluter det till den omhuldade ordningen med besiktning på säljarens uppdrag - dock med viktiga skillnader. Dels ska - då annat ej särskilt framgår - av mäklare marknadsförda bostäder besiktigas fullt ut, dels ges alla spekulanter möjlighet att ta del av protokollet. (Det förra bör ge objekt som säljs via mäklare - ytterligare - ett försteg på marknaden.)

1.3 Säljaren och köparen och den tänkta nya ordningen

För *säljare* skulle den tänkta nya ordningen innebära att de som vill låta mäklare ta hand om hela affären - rena s k "skrivuppdrag" är inte tänkta att omfattas - får lov att låta behöriga personer undersöka objekten. Och betala för det, för att sedan vid deklarationen yrka avdrag. Då besiktningar/undersökningar alltid tar viss tid att få till kan säljprocessen fördröjas något. Skillnaden lär bli obetydlig för de många säljare som nu låter utföra "säljarbeställda besiktningar", särskilt som det skulle bli ovanligt att spekulanter/köpare önskar få besiktning/undersökningar utförda *efter* avtalsskrivandet. Och även med det tänkta upplägget skulle säljaren få välja fritt bland spekulanterna och buden.

För *köpare* ökar den tänkta nya ordningen kort sagt möjligheterna till en trygg bostadsaffär. Behovet av att köparen låter göra besiktning/undersökning tänks upphöra, men parterna kan såklart fortfarande komma överens om att så ska ske - och därvid om t ex återgångsklausuler. Köpare behöver inse vad protokoll med t ex rekommendationer om fortsatt teknisk utredning innebär för deras del. Jag anser god fastighetsmäklarsed innebära att mäklare - i vart fall på fråga - ska upplysa om detta. (Det är viktigt att inse att mäklare inte är skyldiga att *ta del av* dokument som de måste *tillhandahålla*.)

1.4 Besiktningensbranschen och den tänkta nya ordningen

För besiktningensbranschen allmänt skulle av upplägget kunna följa antingen fler eller färre uppdrag, beroende på vad man tror om antalet köp idag med och utan besiktning. Ifråga om besiktning av el och eldstäder samt undersökning av vattenkvalitet och radon skulle resultatet med säkerhet bli fler uppdrag - något som ifråga om el ju skulle överensstämna med föreliggande tendenser på marknaden, mer om dem nedan.

Det är idag säkert mycket ovanligt att flera personer i samband med samma försäljning undersöker samma egenskap(er) hos ett objekt. Det tänkta upplägget skulle få detta att bli än ovanligare - eller helt upphöra.

En s a s samhällelig sanktionering av vad som idag får anses utgöra god sed på området skulle såklart bli resultatet. (Jag avser då främst SBR, men även Sveriges Handelskamrar.)

Registrering och tillsyn av - fysiska personer i - den s a s traditionella besiktningensbranschen behövs också, och bör kunna anförtros Boverket. Verket har ju sedan tidigare de uppgifterna enligt energideklarationslagen och då det gäller s k intyggivare för bostadsrättsföreningars ekonomiska planer. På områdena el och eldstäder finns redan fungerande registrering och tillsyn.

För relationen mellan besiktningsförrättaren och säljaren - som beställer och betalar för besiktningarna - skulle tänkta nya ordningen göra besiktningsprotokollen tillgängliga för envar. Ifråga om besiktningsförrättarens ansvar för protokollens innehåll bleve det ingen ändring; rättspraxis visar att besiktningsförrättaren redan ansvarar skadeståndsrättsligt också i förhållande till andra än sin uppdragsgivare. Saken behandlas t ex på sid 36-37 i uppsatsen "Överlåtelsebesiktning vid fastighetsköp" - klicka [här>>>](#) - av Emma Åkesson. Hon konstaterar bl a följande: "HD har ... vid rådgivning utdömt skadestånd för ren förmögenhetsskada trots att varken brott eller avtalsförhållande förelegat. Detta har gjorts på vad som kallas kvasi-kontraktuell grund."

1.5 Vad med spekulanter som inte läser? Eller inte förstår?

I arbetet med denna PM - liksom ofta tidigare - har jag ofta fått höra att "folk läser ändå inte", "hur man än försöker informera så är det en del som inte lyssnar - men sedan ändå klagar" osv.

Givetvis finns inte sällan fog för den synen. Att spekulanter/köpare i sina processer sätter av rimlig tid för att ta del av relevant information är såklart mycket viktigt.

Jag är säker på att förutsättningarna för bostadsaffärer med resultat vilka för alla inblandade - även på sikt - känns bättre skulle öka, om tankarna här kunde förverkligas.

1.6 Ju högre kunskap - och större transparens - dess bättre!

I ekonomiska sammanhang är resonemanget att otillräcklig kunskap leder till sämre beslut. Det stämmer, anser jag. Liksom att "Ju bättre kunskap - och större transparens - dess bättre!"

Diskussionen om vilka de viktigaste problemen med hur dagens bostadsaffärer går till kommer säkert att gå vidare.

Mitt förslag här om att s a s "vända på steken" när det gäller hur objekt som ska säljas får sina egenskaper beskrivna då de läggs ut på marknaden är ett försök att bidra. Måtte ni som läser vilja delta i ett samtal om saken. Och måtte det börja nu - för att redovisas i nästa version!

2. Undersökningsplikten - och mäklarens *pedagogiska ansvar*

Jag övergår nu till att redovisa hur jag ser på situationen med den ordning som vi har, och vilka förbättringar som borde ske - utan att man fördenskull "vänder på steken" så som jag hittills beskrivit.

Resonemanget som följer liknar det i en artikel i nr 1/2012 av "Husbyggaren" - SBR:s tidning - och som gällde det pedagogiska ansvar jag anser att en *besiktningsförrättare* har. Klicka [här>>>](#) och scrolla till sidan 32. I arbetet med PM:an återfann jag en rätt omfattande artikel om Uppdrag Granskings TV-reportage från 2011-11-16 som jag nämnde i Husbyggaren 1/2012. Klicka [här>>>](#) - och titta även på länkarna efter texten. Inom SBR vet jag att diskussioner för(t)s om besiktning på köparens resp säljarens uppdrag - i senare fallet med åtföljande s k säljarförsäkringar (försäkringsmäklari - läs mer [här>>>](#)).

Vid tillfälle hoppas jag på något sätt få en uppfattning om vilket resultat min artikel - hittills - har givit. Liksom vad nyssnämnda TV-reportage ledde till - från mäklarnas branschorganisationers resp besiktningsförrättarnas branschorganisationers sida.

I en diskussion 2020 i "Husbyggaren" reflekterade skribenter kring undersökningsplikten och vilka krav den innebär på spekulant/köpare och mäklare. "Så noga ska du undersöka fastigheten före köp - undersökningsplikten sträcker sig långt" rubricerade advokat Dan Johansson sina inledande tankar, och "Undergräver dagens marknadsplats köparens undersökningsplikt" var rubriken på Åsa Hedlund Lindqvists följande reflektioner - klicka [här>>>](#) resp [här>>>](#). (Åsa Hedlund Lindqvist är besiktningsförrättare.)

Att spekulanter på egnahem/äganderätter eller bostadsrätter "s a s "flyttar in" - på ett för tidigt stadium i köp-/beslutsprocessen - är ett problem vid bostadsaffärer som jag tror många känner igen, och då inte minst mina läsare. Resultatet blir ju lätt att en sådan spekulant får extra svårt att ta till sig och nyttiggöra/använda nödvändig information som kan "äventyra affären". Främst avser jag nu undersökningsplikten, en plikt för varje spekulant/köpare - och om vars hela omfattning förmedlande mäklare måste ge skriftlig information.

Jag bedömer att den mängd material - skriftligt och annat - som normalt förekommer gör mäklarnas uppgift här svårare än besiktningsförrättarnas. Vid besiktning förekommer i princip två dokument, ett ganska kort uppdragsavtal och ett något mer omfattande protokoll/utlåtande. Från en ambitiös mäklares sida är materialet betydligt mer omfattande, vilket ökar risken för att det som i lag är föreskrivet inte uppmärksammas - tillräckligt - av mottagaren. (Och i de fall ett objekt besiktigats på uppdrag av säljaren ser jag klara risker för att material som köparen får om detta tenderar att snarast motverka innehållet i informationen om undersökningsplikten.)

Över 30 år på Konsumentverket - då jag också var med i Allmänna reklamationsnämnden (ARN) – visar hur det praktiskt kan fungera, eller inte fungera. Till det kommer att jag som pensionär har deltagit i Fastighetsmarknadens ReklamationsNämnd (FRN) - välkänd för er som läser detta - och Anticimex Skadenämnd. (Skadenämnden prövade främst tvister sedan spekulant/köpare själv beställt besiktning, och då spekulant/köpare kommit i kontakt med en besiktning som säljaren beställt – ibland i form av s k köpargenomgång.)

I gruppen Fastighetsrättslig information - som Claude Zacharias startade på Facebook, och där många medlemmar är mäklare - är undersökningsplikten ibland föremål för diskussion, ur olika perspektiv. Det kändes därför logiskt att där s a s förvarna om den här PM:an, så 210804 lade jag ut bl a följande:

"Undersökningsplikten centrala roll vid bostadsköp inser de flesta som berörs yrkesmässigt av saken - lagstiftare, tillsynsmyndigheten, mäklare, jurister som deltar då tvister om fel prövas på begäran av besvikna köpare. (Köparna, ska tilläggas, saknar nog alltför ofta en korrekt uppfattning om vad deras plikt att undersöka innefattar, liksom om vad följden kan bli av att ej uppfylla den...)

(Jag) gör ... nu en PM som några av er fått se i utkast. Jag har då bett om förslag och synpunkter, samt att få del av centralt framtagna standarddokument kring undersökningsplikten och rutiner för mäklarnas skyldighet att ge alla spekulanter skriftlig information om dess innehåll. (SF:s gensvar är ... det som gläder mig.)"

Andra reaktioner än SF:s var mindre uppmuntrande... (En reaktion som gällde existerande avtal och rutiner stod följande: "Med risk för upprepning hoppas jag du förstår ord såsom copyright, företagsklausuler och vanligt medarbetarhyfs. Som mäklare jobbar man förhoppningsvis väldigt lite med standardavtal utan tänker själv och har kunskapen att jobba med rätt upplysning och skraddarsy samtliga avtal. Du kanske förstår att din fråga lika gärna kunde handla om att starta konkurrerande verksamhet på någon annans bekostnad.")

Gemensamt för många tvister i nämnderna enligt ovan – liksom i ARN, innan FRN helt övertog tvister med mäklare – är att spekulanter/köpare inte insett vidden av sin undersökningsplikt, eller att de i vart fall inte uppfyllt den. Intressant här är FRN:s dnr 28/19 från 191010 som gäller en bostadsrättsaffär. Till de frågor nämnden prövat hör köparens uppgift att hon avrätts från att undersöka objektet och ifall det kan anses strida mot god sed att använda dokument utarbetade inom branschorgan. Tveklöst har FRN avgjort många liknande tvister, men f n får det räcka med den nu nämnda.

Fastighetsaffärer som lett till tvister ser ofta ut ungefär såhär:

- Mäklarens information har ej fått köparen att - fullt ut - anlita erforderlig sakkunskap för att hitta vad som kunnat upptäckas av byggtkniska fel i husen, fel i eldstäder, i el-system, fel då det gäller radonhalter eller kvalitet ifråga om vatten från egen brunn osv.
- När besiktningsförrättare anlitas så har det skriftliga avtalets information om vad besiktningsuppdraget/åtagandet *inte* omfattar ej fått avsedd verkan - i form av ytterligare uppdrag till erforderlig sakkunskap.
- Och/eller spekulanten/köparen har inte förstått innebörden av besiktningsförrättarens rekommendation om fortsatt teknisk utredning, utan nöjt sig med vad som framkommit i s a s "första varvet" – fast resultatet av den undersökningen inneburit ökad undersökningsplikt.

Jag ser också fall från de allmänna domstolarna som gäller problem efter bostadsköp – och som pekar i samma riktning.

Varför? Enligt vad jag tror rätt ofta för att spekulanten/köparen med sin familj mentalt har "flyttat in" i den tänkta "drömbostaden". Och då kan köparen bli svår att nå med rationella argument – om dessa upplevs som "hot" mot det eftersträvade nya boendet.

Därför krävs att informationen från – i detta fall - mäklaren ges/utformas med beaktande av just detta. Av det följer i sin tur uppgifter för berörda aktörer i branschen, och för myndigheter som har med mäklari – samt med information till konsumenter - att göra.

De uppgifter jag närmast har i åtanke - och där jag har anledning till tron att diskussioner för(t)s - är hänförliga till exempelvis att:

- Branschernas omfattande fortbildning intensifieras ifråga om åtgärder av pedagogisk natur. Syftet är att information vilken redan förekommer ska effektivare genomtränga det "skal" som de många – och ekonomiskt betungande - tvisterna visar omger alltför många bostadsspekulanter.
- Standarddokument som nu används inom mäklari granskas även ur pedagogisk synvinkel - och förbättras, helst i samverkan mellan branschorgan, berörda konsumentorganisationer och myndigheter. Först tas lämpligen avtalsformulären, och de skriftliga dokument som används då mäklare informerar spekulanter/köpare om undersökningsplikten.
- Förekommande etiska regler hos berörda organisationer granskas i syfte att eventuellt arbeta in texter om det pedagogiska ansvaret.

3. Konsumentverkets mäklarriktlinje (KOVFS 1996:4)

"Riktlinjer för tillhandahållande, utförande och marknadsföring av fastighetsmäklartjänster i konsumentförhållanden" - med beteckningen KOVFS 1996:4 - är alltså ett gott stöd till konsumenter (spekulanter/köpare likaväl som säljare) då det gäller vad de kan kräva/vänta av mäklare. Riktlinjerna kan även tjäna som hjälpmedel i mäklarnas egen verksamhet. (Deras avskaffande genom "Allmänt råd KOVFS 2007:5" - som tycks borttagen från verkets webb - gör enligt min uppfattning ingen skillnad därvidlag.)

Ur avsnitt 6.5 "Annan särskild information till förvärvaren":

"Fastighetsmäklaren skall informera förvärvaren om följande.

6.5.1 Vikten av att förvärvaren undersöker eller låter en fackman (besiktningsman) undersöka objektet. Mäklaren skall därvid särskilt informera om undersökningspliktens innebörd och omfattning såvitt gäller fast egendom."

Ovanstående sammantaget är skäl nog för mig att här nämna riktlinjen - och dessutom bifoga den som pdf-fil, för närmare studium.

Riktlinjen är säkert ej enkel att annars komma över. Den togs fram i förhandlingar med mäklarorganisationerna - jag var ansvarig för verkets del - men även hos dem är nog materialet svårt att nu få tag i, efter KOVFS 2007:5. Flera misslyckade försök hade föregått det arbete som slutfördes i och med ikraftträdandet 960501.

Tilläggas bör att det länge stod politisk strid om *alla* verkets riktlinjer. T ex riksdagsmotionen [här>>>](#) - från 851007 - visar detta. Först då motståndarna fick stöd inifrån verket självt (!) kunde de till sist sätta stopp för hela systemet. Den som gav stödet blev sedan myndighetschef på Fastighetsmäklarinspektionen. Dess ledning hade motsatt sig mäklarriktlinjen alltsedan den trädde i kraft. En tidigare myndighetschef där som också varit anställd vid Konsumentverket kallade - i privat samtal med mig - riktlinjen för "ett skamgrepp", detta trots att verket i regleringsbrev fått uppdraget att ta fram den! (Självklart tillbakavisade jag omedelbart detta, bl a åberopande regleringsbrevet,)

4. Fastighetsmäklarinspektionen om undersökningsplikten

Inspektionen formulerar sig bl a [här>>>](#) om undersökningsplikten.

Några utdrag - och egna slutsatser/funderingar.

FMI: Mäklaren ska lämna skriftlig information om köparens undersökningsplikt.

FMI: Mäklaren ska göra vad hen kan men har inte något ansvar för att köparen undersöker bostaden.

- Min kommentar: FML 16 § 2 st ålägger mäklare att - gentemot köpare - med min kursivering "*verka för att* han eller hon före köpet gör eller låter göra en ... undersökning." FMI:s formulering "har inte något ansvar" kan innebära risk för missförstånd.

FMI: Om bostaden marknadsförs som besiktad betyder inte det att bostaden är i bättre skick än andra bostäder. Köparen har ändå kvar sin undersökningsplikt.

- Min kommentar: *Viktigt!* FMI:s *fortsatta* redovisning - under senare rubriken "Symbolmärkta och besiktade bostäder" - måste också ovillkorligen läsas. Ty begrepp som "varudeklarerad", "besiktigad" etc blir alltför ofta *helt* missförstådda av köpare!

FMI: Informationen ska ... lämnas ... i så god tid att köparen hinner undersöka bostaden innan kontraktsskrivningen. Informationen kan exempelvis lämnas i objektsbeskrivningen.

- Min kommentar: I tillsynsärenden hos FMI, och där sättet att uppfylla undersökningspliktsreglerna prövats, får antas att - förutom informationens innehåll - även sättet på vilket den lämnats till spekulanter/köpare och när i processen så sker har noga utretts. (Som ska framgå i det följande har jag - såhär långt - inte lyckats tillfredsställande reda ut vare sig innehållet i mäklarorganisationernas undersökningspliktsinformation eller de anvisningar till medlemmarna om tidpunkter/rutiner som får förut sättas gälla.)

FMI: Om du vill läsa mer om vad en köpare av en bostad ska tänka på hittar du mer information hos konsumentverkets upplysnings-tjänst Hallå konsument.

- Min kommentar: Har tittat igenom Konsumentverkets material om bostads- resp äganderätt - klicka [här>>>](#) resp [här>>>](#) - och kan inte se att det tillför något av betydelse. (Att Konsumentverket inte *här* hänvisar till FMI:s information - det sker [här>>>](#) istället - kan göra att KOV-besökare missar vad FMI skriver.)

Vidare noteras att Konsumentverket 181219 redovisade en sk tematisk granskning via 13 mäklarfirmor av anslutna mäklares (skriftliga) information till konsument om köparens undersökningsplikt. Redovisningen på 4 sidor - klicka [här>>>](#) - känns

ganska summarisk. Verket hoppades att innehållet skulle leda till diskussioner med Mäklarsamfundet och Fastighetsmäklarförbundet - som delgavs studien. I vilken mån så - hittills - skett och vilka resultat diskussionerna i så fall givit är för mig obekant för mig.

5. Mer om undersökningsplikten - och fastighetsmäklaren

Köparens undersökningsplikt uppmärksammades i de dokument om god fastighetsmäklarsed som mäklarnas egna riksorganisationer utformade långt innan vi fick den första Fastighetsmäklarlagen. Så här skrev t ex FMF:s föregångare Sveriges Aktiva Fastighetsmäklares Riksförbund/S.A.F 1977 i dokumentet "God mäklarsed. Etiska regler":

"Mäklaren ...skall upplysa säljare och köpare om ... säljarens och köparens upplysnings- resp. undersökningsplikt enligt JB... Köparen skall anmodas att kontrollera planer och planförslag, byggnadsföreskrifter, hälsovårdsföreskrifter och sanitära bestämmelser."

I Mäklarsamfundets motsvarande regler från samma tid har jag för närvarande inte påträffat motsvarande skrivningar, men förutsätter att sådana fanns - eller i vart fall att samma syn på saken tillämpades där.

Numera är undersökningsplikten en central del av Fastighetsmäklarlagen (2011:666). Därför lyder 16 § 2 st så här:

"Mäklaren ska verka för att säljaren före överlåtelsen lämnar de uppgifter om fastigheten som kan antas vara av betydelse för en köpare. Mäklaren ska skriftligen upplysa en köpare om det ansvar som denne har för att undersöka fastigheten och ska verka för att han eller hon före köpet gör eller låter göra en sådan undersökning."

Det är då förvånande att Mäklarsamfundet nu inte nämner skyldigheten [här>>](#), liksom att t ex Bjurfors inte heller gör det [här>>>](#).

Att mäklaren ska ge *skriftlig* information om undersökningsplikten föreslogs i SOU 2008:6 - klicka [här>>>](#) - och vann Riksdagens gillande. (Jag medverkade i utredningen som expert.) Under nästa rubrik följer utdrag från sidorna 190-191 i betänkandet.

Grundat på informationen från mäklaren (och sin egen bedömning) väljer så spekulanten hur han/hon vill ha det. Ska begäran om undersökning(ar) göras - och hur den/de ska gå till? Riskerna vid ett köp påverkas av valet. Tanken är att undersökningen/besiktningen ska avslöja det som är möjligt att få fram och som är viktigt att veta för spekulanten - vid förhandlingen med säljaren om bostadens pris och övriga villkor vid köpet.

Marknadssituationen och styrkeförhållandet mellan parterna avgör sedan vilka överenskommelser som går att träffa. Och det är viktigt att inse betydelsen av bostadsmarknadens mycket stora variation. I landets överhettade delar går affärerna snabbt, ibland utan offentlig budgivning och allmän visning av objekten. I andra delar finns det god tid för spekulanter att fundera - och anlita besiktningsförrättare som undersöker objekten samt ge sina uppdragsgivare material för deras förhandlingar med säljarna. (Att Sverige faktiskt är ett - även i detta avseende - "avlångt" land ser jag dock få uttryck för i t ex media då bostadsaffärer diskuteras.

5.1 Undersökningsplikt och mäklarinformation, SOU 2008:6

Utdrag från SOU 2008:6, sidorna 190-191.

Enligt Riksrevisionens rapport Den största affären i livet – Tillsyn över fastighetsmäklare och enskildas möjligheter till tvistelösning (s. 66) framgår normalt inte av en objektsbeskrivning vem som ansvarar för att uppgifterna i beskrivningen är korrekta. Många köpare utgår enligt rapporten ifrån att alla uppgifter i objektsbeskrivningen är korrekta och tror därför inte att de behöver kontrollera uppgifter om exempelvis bostadens yta och skick. När uppgifterna i objektsbeskrivningen efterhand visar sig vara felaktiga använder, enligt Riksrevisionen, många enskilda därför objektsbeskrivningen som ett underlag i en anmälan. Eftersom mäklaren inte har brustit i sina skyldigheter enligt lagen leder dock sådana anmälningar ofta till avskrivning, avvisning eller avslag hos Allmänna reklamationsnämnden eller Fastighetsmäklarnämnden. Det är därför viktigt att köparen får upplysning om sin undersökningsplikt och därmed vikten av att han eller hon själv kontrollerar att uppgifterna i beskrivningen är korrekta. Det kan nämnas att branschen har bett Svensk Fastighetsdata (SFD) och Capitex att i sina dokumentmallar för fastighetsmäklartjänsten införa en text i objektsbeskrivningen som anger att det är viktigt att köparen själv kontrollerar uppgifterna i den.

Av gällande rätt följer att mäklaren ska informera köparen om den undersökningsplikt köparen har vilket bl.a. innebär att mäklaren ska förklara vad som ingår i undersökningsplikten enligt jordabalken. Den besiktning som en besiktningsman gör på uppdrag av köparen är vanligtvis en byggteknisk undersökning av byggnaden och den mark som har teknisk betydelse för byggnaden. Undersökningen omfattar normalt inte installationer som exempelvis el, värme, vatten och ventilation och inte heller tomten i övrigt. Köparens undersökningsplikt är inte begränsad till en byggteknisk undersökning utan omfattar hela fastigheten och alltså även dessa delar. Det förekommer att säljare har tecknat försäkringar mot dolda fel, s.k. överlåtelseförsäkringar. Till försäkringen hör en besiktning, som är begränsad till en byggteknisk undersökning, som utförts för säljarens

räkning. Köparen kan få ta del av besiktningens utlåtande från den besiktning som säljaren låtit utföra för överlåtelseförsäkringen men har ändå kvar sin undersökningsplikt. Anmärkningar och uppgifter som köparen får del av ur detta besiktningens utlåtande kan, liksom uppgifter i det besiktningens utlåtande som gjorts på uppdrag av köparen själv, innebära att köparen bör göra en mer grundlig undersökning (fördjupad undersökning) än vad som normalt följer av undersökningsplikten. Av gällande rätt måste anses följa att mäklaren är skyldig upplysa köparen om att köparen har kvar sin undersökningsplikt även om säljaren låtit utföra en besiktning (jfr bl.a. Fastighetsmäklarnämndens faktablad Fastighetsmäklaren och fastighetens skick när säljare och köpare är konsument). Mäklaren ska enligt gällande regler försöka få köparen att fullgöra undersökningsplikten men har inte något ansvar för att köparen verkligen gör det.

(Slut på utdraget.)

5.2 Fungerar mäklarnas skriftliga information?

Ur ett spekulant/-köparperspektiv, och med tanke på lagstiftarens avsikt med kravet på mäklarna, är rubrikens fråga berättigad: Fungerar det? Att vederhäftigt besvara frågan är en krävande uppgift, och såvitt jag hittills kunnat se återstår den uppgiften att lösa.

Ett sätt att söka svar vore att reda ut hur ofta besiktning sker - på spekulants/köparens uppdrag - av bostäder med äganderätt resp bostadsrätt. I bilaga 2 sätter jag ett stort frågetecken för den understruken delen i följande påstående (citat):

Jordabalken utgår från att köparen själv i normalfallet ska kunna uppfylla sin grundläggande undersökningsplikt och det är alltså inget krav att anlita sakkunnig för detta. Trots det väljer de flesta köpare att anlita s k besiktningssman eller annan sakkunnig ...

(Tills annat visas tvivlar jag på att detta är korrekt, *främst* då objektet *inte* är en äganderätt.)

Offentligt redovisade, vederhäftiga undersökningar av hur det faktiskt ligger till behövs! Att t ex få fram fakta om antalet gjorda bostadsköp och antal utförda undersökningar/besiktningar gjorda på spekulants/köparens uppdrag samt ställa siffrorna mot varandra kan inte vara något stort problem. Mer krävande skulle det förstås vara att genom intervjuer med spekulanter/köpare söka göra klart hur väl sakinnehållet i informationen s a s "trängt in" i medvetandet, och hur medvetna de som valt att *inte* följa råd om undersökning är om vilka ekonomiska risker de på så sätt tagit.

Området är viktigt, och redan genom t ex studier som ambitiösa studenter inom landets mäklarprogram eller vid juridiska eller beteendevetenskapliga fakulteter - väl handledda - skulle kunna bidra med vore mycket vunnit. Detta som tips till läsare inom utbildningsväsendet. Nedan ska jag visa ett - i mina ögon - intressant exempel, från en forskningstradition som torde glatt överraska fler än mig.

(Om uppdragsgivarens insikt i vad besiktningsprotokoll betyder vore föremål för undersökning hade motsvarande frågor bort gälla vad rekommendationer om "fortsatt teknisk utredning" betyder, och ifall uppdragsgivaren inser den juridiska följden - och de ekonomiska riskerna - av ett eventuellt val att inte följa dem.)

5.3 Om - eventuella - problem i hus utan kommunal anslutning

Ifråga om den del av undersökningsplikten som avser enskild brunn och avlopp är den information som Havs- och Vattenmyndigheten ger [här>>>](#) värdefull. Utdrag:

Du som köper

Enskild brunn och avlopp omfattas av din undersökningsplikt, men ingår normalt inte i en överlåtelsebesiktning. Du måste därför själv ta reda på vatten och avloppsanläggningarnas status inför husköp. Ta hjälp av frågorna i detta blad.

Du som säljer

Sammanställ de handlingar du har såsom: Tillstånd från kommunen, teknisk dokumentation, ritningar, dricksvattenprov och skötselråd för vatten- och avloppsanläggningarna som underlag för köparen.

Myndigheten visar även ett antal relevanta rättsfall - klicka [här>>>](#).

5.4 Om - eventuella - fel i el-system

Ifråga om den del av undersökningsplikten som avser el-system är en rekommendation från Mäklarsamfundet som refereras [här>>>](#) av särskilt intresse. Utdrag:

"Det är livsviktigt att den farliga fulelen upptäcks så att den kan åtgärdas av behöriga elektriker! Vi rekommenderar därför att både säljare och köpare uppmärksammas på värdet av att göra en översyn av elinstallationer i samband med en överlåtelse."

Rekommendationen gäller vad förmedlande mäklare ska uppmärksamma både spekulant/köpare och säljare på - såvitt gäller el. I så måtto är den även ett intressant uttryck för hur gällande lagregler kan fyllas ut/konkretiseras via dels rättspraxis, dels branschrekom-

mendationer/etiska regler. Det blir intressant att följa genomslaget för samfundets rekommendation.

Detta med el och vatten/avlopp är bara avsett som exempel. Säkert finns bra informationsmaterial om övrig som omfattas av undersökningsplikten utan att fördenskull ingå i det uppdrag som en besiktningsförrättare normalt åtar sig.

5.5 Radhus med förhöjd brandspridningsrisk

I PM "Radhusbränder" - se bilaga 1 - beskriver jag utförligt problemet med befintliga radhuslängor där brandspridningsrisken är större än i sådana som nu produceras.

Relevanta egenskaper i sådana objekt som - objektivt sett - är möjliga att undersöka ingår rimligen i undersökningsplikten. Problemet torde dock vara att besiktningsförrättare regelmässigt inte anser att deras uppdrag omfattar just dessa brandegenskaper. (Någon skillnad mellan dem som besiktigar på köparens resp säljares uppdrag är knappast trolig, inte heller mellan radhus med äganderätt resp bostadsrätt.)

Nämnda PM visar att det på marknaden finns besiktningsförrättare med kompetens att undersöka radhus ur brandspridningsrisksynvinkel. Jag tror dock att sådan besiktning mycket sällan görs - åtminstone i nuläget.

5.6 Radon - Undersökningsplikten och felbegreppet

Till undersökningsplikten hör tveklöst att undersöka eventuell förekomst av radon. Ändå aktualiseras saken på ett intressant - och troligen för många överraskande - sätt i två hovrättsdomar. (Det kan gott finnas fler.)

I efterhand upptäckt radonhalt över gällande gränsvärde gav i båda fallen rätt till nedsatt köpeskillning. Det ena - klicka [här>>>](#) - fann jag på FMF:s hemsida, och organisationen meddelar att domen har vunnit laga kraft. Det andra - som är tidigare, och där målnummer tyvärr saknas - fann jag [här>>>](#).

Slutsatser: Säljare ska vara mycket försiktiga då de - i "fellistan" eller på annat sätt - lämnar uppgifter om objektet. Och mäklare - som ju ska ha koll på rättslaget - ska uppmärksamma säljare/uppdragsgivare på vikten av sådan försiktighet. (Som tydligt exempel på det senare kan nämnas dödsbon som säljer. Där är det större risk än eljest för att uttalanden utan saklig täckning görs av företrädare som inte har tillräcklig kunskap.)

5.7 Ur Svensk Juristtidning - Om undersökningsplikten

Artiklar från 1984, 1994 och 2007 i Svensk Juristtidning om undersökningsplikten vid fastighetsköp som kan läsas på nätet:

- Tankar kring den nya jordabalken. (Peter Westerlind - klicka [SvJT 1984 s. 740.](#))
- Ett minerat gränsland eller har mäklaren en undersökningsplikt? (Claude Zacharias - klicka [SvJT 1994 s. 204.](#))
- Jordabalken och köparens undersökning — har sakernas tillstånd ändrats? (Claude Zacharias - klicka [SvJT 2007 s. 415.](#))

Tankar kring den nya jordabalken.

I Peter Westerlinds långa artikel fäster jag mig bl a vid följande, där kursiveringarna är mina:

Det i *propositionen* sålunda presenterade normsystemet beträffande det faktiska felansvaret tycks mig tillhandahålla ganska klara besked, framför allt om räckvidden av köparens undersökningsplikt. Såsom direkt otydliga framstår vissa i propositionen förekommande uttalanden angående friskrivningsklausulers relevans, men jag förbigår här det ämnet och håller mig kvar vid det av mig i princip lovordade elementära normsystemet. Jag nödgas då på nytt beklaga att propositionens jämförelsevis distinkta redovisning därav inte erhöll en lika distinkt motsvarighet i *lagtexten*. Denna *berör inte med ett enda ord undersökningsplikten för köparen* utan befattar sig bara med säljarens ansvar vilket anges avse dels avvikelse från vad som kan anses utfäst dels avvikelse från normal standard, i *lagtexten* kallad avvikelse från vad köparen "med hänsyn till omständigheterna haft anledning räkna med vid köpet". Om ramen för begreppet normal standard vore uppdragen på ett preciserat sätt, d. v. s. om begreppets i propositionen fastslagna exklusiva bäring på de dolda förhållandena kommit till uttryck i *lagtexten*, hade det stått klart att köparen skulle beträffande de besiktningsbara förhållandena ha att — fränsett fall av utfästelse från säljarens sida — fullständigt förlita sig på sin egen undersökning. En hel del skulle följaktligen ha varit vunnet med en sådan begreppsprecisering i *lagtexten*. *Men innebörden av köparens undersökningsplikt borde ha ägnats omtanke härutöver. Det hade nämligen behövts ett klarläggande i lagtexten av undersökningspliktens räckvidd även i andra hänseenden; kanske är här ordet inpräntande mera på sin plats än ordet klarläggande.*

Peter Westerlind skriver därutöver bl a följande.

Enligt jordabalkspropositionens nu av mig refererade redovisning av förevarande normsystem skall köparens undersökningsplikt omfatta allt vad som med tillbörlig noggrannhet kan observeras, något som med andra ord kan formuleras så, att allt som irimlig mening är besiktningsbart skall besiktigas. Faktiska fel utom räckhåll för *un-*

dersökningsplikten skulle därmed bestå enbart av de dolda felen, och säljarens ansvar för avvikelser från normal standard hänförs sig följaktligen bara till dessa sistnämnda. Härutöver skall säljaren som sagt ha ansvaret för vad han kan anses ha utfäst, i köpehandlingen eller annorledes, och en sådan utfästelse är alltså ägnad att reducera köparens ansvar för de besiktningsbara felen.

(Här stod det stycke som jag fäst mig vid - och därför har visat/lyft fram ovan.)

Exempelvis tycks osäkerhet ibland råda visavi en presumtiv köparens skyldighet att göra sig informerad om hur det förhåller sig med den offentlighetsrättsliga bebyggelsesregleringen som berör köpeobjektet. I sammanhanget får jag erinra om att 4 kap. 18 § jordabalken reglerar vilkendera av säljaren och köparen som står ansvaret för att offentlig myndighets beslut medför att köparen inte förvärvat den rådighet över fastigheten som han vid köpet hade skäl att förutsätta. Regleringen i den paragrafen går ut på att säljaren är skyldig att upplysa köparen om sådan rådighetsinskränkning; det är därvid fråga om rådighetsinskränkning på grund av myndighetsbeslut vilket hänförs sig till enbart den aktuella fastigheten eller till en viss begränsad grupp av fastigheter vari denna ingår (se NJA 1982 s. 36). Mera generella rådighetsinskränkningar, föranledda av stadsplan eller byggnadsplan eller av likvärdig offentlighetsrättslig bebyggelsesreglering, faller inte in under 4 kap. 18 § utan är att bedöma enligt 4 kap. 19 §. En situation av det senare slaget var för några år sedan föremål för HDs prövning — se NJA 1980 s. 398. Köpeobjektet var beläget inom ett genom vederbörlig stadsplan konstituerat s. k. grönområde, något som var obekant för köparen. HD noterade att nämnda förhållande innebar en rådighetsinskränkning i form av risk för ett förestående inlösenförfarande från kommunens sida, och HD fastslog helt riktigt att förhållandet borde kunna åberopas såsom ett faktiskt fel enligt 4 kap. 19 §. Men HD beaktade inte att i enlighet med principen om undersökningsplikten det borde ha ålegat den presumtive köparen att göra sig förtrogen med den offentlighetsrättsliga bebyggelsesregleringen; HD förklarade i stället köparen berättigad att häva köpet. — Jag bör för säkerhets skull tillfoga att omständigheterna i rättsfallet NJA 1981 s. 894 inte var jämförbara med dem i den nyssnämnda rättegången utan av en alldeles speciell art.

Emellertid är det mig angeläget framhålla att av alla HDs avgöranden enligt 4 kap. 19 § det i NJA 1980 s. 398 avhandlade är det enda vars fulla överensstämmelse med den av lagstiftaren åsyftade undersökningsplikten för köparen jag haft skäl att ifrågasätta. Vad alljämt angår räckvidden av undersökningsplikten vill jag betona att en rad domar till punkt och pricka levandegör lagstiftarens viljeriktning; jag vill hänvisa till NJA 1979 s. 790, 1980 s. 555, 1981 s. 815 och 1983 s. 865.

Ett minerat gränsland eller har mäklaren en undersökningsplikt?

En numera lagakraftvunnen dom från Hovrätten över Skåne och Blekinge, dom DT 1028, Mål T 214/92, meddelad den 11 februari 1993, berör till viss del avgränsningen mellan en fastighetsköpares undersökningsplikt och en fastighetsmäklares upplysningskyldighet. Det finns anledning att titta närmare på avgörandet och försöka tolka innebörden av detsamma. Det är min förhoppning att de slutsatser som jag kommit fram till också skall intressera läsekretsen av denna skrift.

Köparens undersökningsplikt enligt JB

Enligt 4:19 JB kan en köpare kräva nedsättning av köpeskillingen eller skadestånd om fel i fastigheten föreligger enligt i huvudsak följande förutsättningar,

1. fastigheten stämmer inte överens med vad som följer av köpekontraktet *eller*
2. fastigheten avviker från vad köparen med fog kunnat förutsätta vid köpet (dolda fel) *respektive*
3. fastigheten avviker från vad som anses utfäst, *och i samtliga 1–3 angivna fall*
4. köparen inte borde ha upptäckt avvikelsen vid en sådan undersökning av fastigheten som varit påkallad med hänsyn till fastighetens skick, den normala beskaffenheten hos jämförliga fastigheter samt omständigheterna vid köpet (*undersökningsplikten*).

Punkten fyra, som har karaktären av en s. k. gummiparagraf, har i praxis visat sig innebära att *mycket* stora krav ställs på den undersökning som en köpare av en fastighet skall företa. Praxis är numera så fastslagen på det här området att det saknas skäl att gå in på denna. Jag nöjer mig med att konstatera att det vanligaste i dag är att en sakkunnig besiktningsman anlitas för att genomföra den krävda undersökningen, en s. k. jordabalksbesiktning. Min erfarenhet är också att de flesta fastighetsmäklare understryker vikten av och också i normalfallet aktivt verkar för att sådan besiktning kommer till stånd.

Jordabalken och köparens undersökning — har sakernas tillstånd ändrats?

Jordabalken har legat till grund för många rättsfall om fel i fastighet. En stor andel av dessa tvister är föranledda av parternas olika uppfattningar om köparen har fullgjort sin undersökningslikt eller inte. Den till synes gällande föreställningen är att det finns tre olika bedömningsnormer av om en köpare fullgjort sin undersökningsplikt. Denna artikel försöker påvisa att det numera, med beaktande av den praxis som också vuxit fram rörande användandet av besiktningsmän och besiktningsmännens ansvar för genomförandet av s.k. överlåtelsebesiktningar, finns en fjärde och strängare bedömningsnorm.

6. Om besiktnings-/återgångsklausuler

Där bostadsmarknaden är het är det ofta i praktiken omöjligt att besiktiga först och sedan skriva köpeavtal. Problemets lösning är s k besiktnings-/återgångsklausul. Mäklaren ska ge parterna förslag på lydelsen. Det hör till god sed att klausulen ska vara "rak", dvs inte tala om upptäckta fel av "viss typ", eller som kostar (minst) ett visst belopp att avhjälpa - och ej heller t ex att säljaren ska kunna få avhjälpa upptäckta fel efter köparens tillträde. (Däremot anses det inte strida mot god sed att säljaren får behålla en - mindre - del av erlagd handpenning om köparen med återopande av klausulen hoppar av.)

Vägrar säljaren gå med på besiktnings-/återgångsklausul råder jag spekulanten att avstå från köpet. En viktig "extrapoäng" för köparen med en besiktnings-/återgångsklausul att då vara tillförsäkrad att få genomföra köpet. Utan klausul kan man ju dra på sig kostnaden för en besiktning "i onödan".

7. Mäklaren som fysisk person har ansvaret för mäklartjänsten

Mäklaren som *fysisk person* har allt ansvar för mäklartjänsten. T ex branschorganisationer och mäklarkedjor berörs dock i så måtto att de tar fram texter till informationsdokument och standardavtal som har bäring på undersökningsplikten - samt rutiner för hur spekulanter/köpare får del av informationsdokumenten. Jag fokuserar nedan på detta material/dessa rutiner. (Huruvida den nya ordning som gör att FMI:s tillsyn även kan avse *företag* på mäklarområdet innebär ändringar ifråga om ansvaret lär visa sig.)

Lagen talar om besiktning som *köparen* låter utföra, inte sådan som görs på *säljarens* uppdrag - och det i ökande omfattning. (Om sådan

skriver jag i "Bostadsköp och säljarbeställd besiktning" - se vidare PM-förteckningen i bilaga 1.)

På t ex www.diva-portal.org och www.uppsatser.se kan man - via relevanta sökord - göra sig en bild av forskningsintresset på det här området. Jag har sökt, men bland de träffar som visas hittar jag f n bara en med underrubriken "En studie om hur fastighetsmäklare bör utforma och anpassa information med juridiskt innehåll till köpare av bostadsrätter" - klicka [här>>>](#) - som ser ut att riktigt går in på de aspekter kring bostadsköp och mäklartjänster som jag nu fokuserar på.

Författarens sammanfattning är såhär klok/genomtänkt - citat:.

Konsumentverket och Fastighetsmäklarinspektionen konstaterar att okunskapen om ansvar, rättigheter och skyldigheter i bostadsaffärer är ett vanligt förekommande problem hos köpare och säljare, vilket många gånger leder till missförstånd.

Vid köp av bostad får köparen mycket information av fastighetsmäklaren i en situation där stora beslut ska fattas och där det kan vara svårt att uppmärksamma informationen.

Textanalyser visar att informationsmaterialen inte alltid är anpassade till de som ska ta till sig av informationen och inte heller den kontext informationen presenteras i. Materialen saknar ofta en tydlig visuell hierarki och är inte anpassade efter mottagarens kognitiva förutsättningar. De är många gånger informationstäta, svårlästa och saknar även ofta grafiska element och ledtrådsstrukturer som skulle kunna underlätta läsningen och ge en bättre förståelse för informationen i texten. Det språkliga är också på en hög nivå, vilket kan leda till missförstånd och missnöjda parter i bostadsaffären.

Teorier visar att visuell hierarki, klarspråksprinciper, kognitionsteorier och text och bild i samverkan borde kunna användas i informativ text för att uppmärksamma mottagaren, underlätta läsningen samt hjälpa mottagaren att orientera sig i texten.

Denna studie har utifrån komparativ analys, läsbarhetsanalys och intervjuer kommit fram till antagandet att visuell hierarki, klarspråksprinciper, kognitionsteorier och text och bild i samverkan med fördel borde kunna användas i informativ text med juridiskt innehåll, riktad till köpare av bostadsrätter. Detta för att underlätta läsning, uppmärksamma mottagaren och hjälpa mottagaren att orientera sig i texten.

Ni inom t ex mäklarutbildning som nu läser får alltså gärna ta detta som ett tips till era studenter...

En kortare uttryck för denna "dynamiska" syn på information till köparen fann jag på sidan 9 i Mäklarvärlden nr 3/2021. Den som skriver är själv mäklare. Citat:

Det är viktigt att säkerställa dels att informationen om undersökningsplikten har framgått till kunden dels även att de har förstått innebörden av den. Detta måste vara extra tydligt. Viktigt är också att uppmana kunden att fullgöra sin undersökningsplikt. Kan inte kunden göra det själv så rekommenderar man som mäklare dem att ta hjälp av någon som kan göra det för deras räkning. Antingen genom någon de känner eller av en sakkunnig.

Jag ser problem - ur spekulant-/köparsynpunkt - med mäklare som söker uppfylla lagkravet på skriftlig information om undersökningsplikten och *samtidigt* "kommunicera tjänster" - som säljaransvarsförsäkring och liknande. Det upplägget verkar vanligt, jag ska leta vidare nu.

I första PM-upplagan fokuserar jag nu på hur kedjan Svensk Fastighetsförmedling - en av fyra viktiga aktörer - löst sin uppgift att dels beskriva vad undersökningsplikten omfattar vid köp av fast egendom resp bostadsrätt, dels överföra den beskrivningen till spekulanter/köpare. Alla fyra aktörerna är:

- Mäklarsamfundet
- Fastighetsmäklarförbundet/FMF
- Svensk Fastighetsförmedling/SF
- Fastighetsbyrån

Men SF har - såvitt jag kan se - löst de båda uppgifterna allra bäst. (I kommande upplagor *hoppas* jag kunna visa mer om hur övriga tre nämnda aktörer löst uppgifterna.)

Exempel på fler viktiga aktörer är dessa företag:

- Vitec. Vad mäklare kan få tillgång till från företaget framgår [här>>>](#).
- Capitex. [Här>>>](#) står följande: "Capitex Boende är en programvara från Vitec som hjälper bankernas kreditprocesser och privatrådgivare att beräkna vad en person har Kvar Att Leva På (KALP) efter boendekostnad, skatt och övriga utgifter vid husköp."

Jag har tillgång t ex ett standardformulär vid köp av ägd bostad betecknat "Köpekontrakt 30.19910 (©) Capitex Program AB Eftertryck förbjudes". En FMF-ansluten mäklare använde det. Jag räknar med att få tillgång till mer - såsom standardformulär för köp av bostadsrätt och standarddokument för information om undersökningsplikten.

- Hemnet. Företaget ger under rubriken "Allt du behöver veta inför, under och efter bostadsaffären" - klicka [här>>>](#) - främst via utlagda, aktiva länkar en hel del information. F n har jag ej satt mig närmare in i materialet.
- Bovision. På <https://bovision.se> ser jag inte något av samma typ som Hemnets information.

Viktigast för mig nu är hur standarddokument om undersökningsplikten lyder, hur de tillhandahålls, och vad det - i förekommande fall - står i köpeavtalen om undersökning.

Dessa dokument är - tror jag - regelmässigt av standardiserad typ, utformade/tillhandahållna av mäklarorganisationerna (gemensamt eller var för sig), av företagen enligt ovan, eller av de större mäklar-kedjorna. Om detta handlar nästa avsnitt.

8. Standarddokument

Det visar sig inte alldeles enkelt att - som utomstående - få del av vissa av standarddokumenten. Så bilaga 2 har, i skrivande stund, åtskilliga "luckor" - som jag hoppas ska vara någotsånär utfyllda i nästa PM-version. Dock har jag - förutom det nämnda, (©)-märkta, dokumentet från Capitex - via personlig kontakt fått dokumentet "Branschgemensamt SF Varudeklarerat new Copyright © 2021 Mäklarsamfundet System i Sverige AB".

Inte heller är det enkelt att veta ifall de dokument jag trots allt nu kan visa har gjorts helt inom näringslivet, eller om företrädare för andra relevanta intressen medverkat - t ex berörda konsumentorganisationer eller dito myndigheter. Jag noterar detta utifrån bl a goda erfarenheter som jag själv gjort av att ta fram standarddokument på boendeområdet i samverkan mellan Konsumentverket, berörda konsumentorganisationer och dito näringslivsorgan/näringsidkare.

I avsaknad av en mer fullständig bild av förekommande standarddokument på det nu aktuella området kan jag inte med bestämdhet uttala mig om eventuella brister. (Men en viss oro känner jag...)

Ovan nämnda förekomst av (©)-märkning på t ex formulär för köp av äganderätter känns, ska vi säga, "inte optimal". (Svensk Fastighetsförmedling uppger att de informationstexter om undersökningsplikten och de standardformulär för avtal som man tillhandahåller har "varit föremål för granskning av FMI flera gånger", och då - såvitt jag förstår - utan att myndigheten framfört någon kritik. Jag har f n ej försökt att - från FMI - få del av sålunda granskade dokument. Men jag har på nätet funnit rätt omfattande dokument från FMI om besiktningssklausuler och andra återgångsvillkor: Klicka [här>>>](#) och [här>>>](#). Dem har jag för säkerhets skull sparat ned.)

Två exempel på var jag tycker man borde kunna ta del av standarddokumenten som sådana - men där jag nu ändå inte funnit dem:

- Uppsatsen [här>>>](#) med rubriken "Fastighetsmäklaren och besiktningssklausuler. En rättsvetenskaplig studie".
- FMI:s faktablad [här>>>](#) med rubriken "Klausuler och villkor".

I avgjorda tvister som redovisas på nätet nämns standardavtalen. Ett exempel finns [här>>>](#), där "Mäklarsamfundets standardiserade köpekontrakt" nämns/åberopas. Själva dokumentet redovisas dock ej.

Jag har nämnt Konsumentverkets 181219 redovisade sk tematiska granskning via 13 mäklarfirmor av anslutna mäklares (skriftliga) information till konsument om köparens undersökningsplikt. I redovisningen - klicka [här>>>](#) - sägs bl a att majoriteten av de inkomna dokumenten hade "samma eller liknande lydelse". Vi kan därför anta att det - helt eller delvis - är fråga om mäklarorganisationernas sk branschgemensamma texter, och att - oavsett vilket - dokumenten ifråga utgör allmänna handlingar som ska gå att på begäran utfå från verket. (Jag avvaktar dock - tillsvidare - med att försöka.)

Hemsidan "Fastighetsmäklarna ABC" - klicka [här>>>](#) - beskrivs som en kampanj från Fastighetsmäklarförbundet/FMF och Mäklarsamfundet. [Vad ingår i köparens undersökningsplikt? Vi har svaren!](#) är ett exempel på rubrik. Men innehållet tillför, anser jag, föga. Och några standarddokument/-rutiner för information till spekulanter ser jag överhuvudtaget inte.

Sammanfattningsvis känns det rimligt att ett fortsatt sökande på nätet småningom skulle få fram relevanta fysiska dokument. Men det är inte vettigt att ett tidskrävande "digitalt grävande" (eller att författare själva går på visningar för att få prospekt, eller kontaktas av läckor hos berörda aktörer) ska vara den väg som står yrkesfolk eller andra - t ex forskare resp mig - till buds för att få fram och analysera viktiga dokument. Ty det rimliga förhållningssättet - från alla berörda, inte enbart Svensk Fastighetsförmedlings/SF, sida - är transparens.

Just ifråga om transparens är SF ett föredöme för andra berörda. Till övriga visade uttryck därför ska nu läggas en utmärkt *talad* information 211012 [här>>>](#) om inte minst om vikten av att som köpare undersöka - och plikten att som mäklare skriftligen informera spekulanter om deras undersökningsplikt. Envar som går i bostadsköpartankar gör klokt i att satsa ca 30 minuter på att lyssna och lära.

Hörsammar ni som får PM:an min önskan att sprida den bidrar ni sålunda till fler fastighetsaffärer där köparna haft förutsättningar att komma fram till väl genomtänkta beslut. *Något för envar att känna tillfredsställelse över!*

Brev, Facebook och PM:or i denna serie från **BoKunskap** Bil 1

Denna serie från **BoKunskap** upptar per idag följande såvitt gäller brev, Facebook och PM:or - här i bokstavsordning och med uppgift om datum för den aktuella/senast utgivna versionen:

<u>Brev</u> :	"Rör inte min konsumentvägledare!"	211009
<u>Facebook</u> :	"Rör inte min konsumentvägledare!" - klicka här>>> ...	211008
<u>PM:or</u> :	Bluffakturor - Hur man sätter stopp för dem	091126
	Bo-diskriminering	101003
	Bo-egenåtgärder	100618
	Bo-lagar	100405
	Bo-länkar	090312
	Bo-ombildning.....	100409
	Bo-skadeförebyggande	090822
	Bostadsköp och säljarbeställd besiktning	200222
	Bo-villkor	200116
	Bostadsrättsproblem	201213
	"Bo-stadsrättsråd", mina bästa	190613
	Bra och dåliga ombud	090322
	Konsumentvägledning via Facebook	200130
	Köparens undersökningsplikt	211025
	Mina 12 bästa råd till bostadsköpare	200120
	Nya bostadsrätter med fel eller brister vid inflyttning ..	200605
	Parkering på tomtmark: Regler och konsumentråd	210110
	Radhusbränder	210527
	Skulder, fakturor, avgifter, inkasso	130904
	Visselblåsarna - och deras fiender	210807

Samtliga fås m hj a ett mail: <mailto:sverker.thorslund@gmail.com>

Några gäller områden där skeenden ändras i särskilt snabb takt och där tät uppdatering krävs. *Bostadsrättsproblem, Parkering på tomtmark: Regler och konsumentråd* samt *Radhusbränder* plus *Visselblåsarna - och deras fiender* är sådana promemorior.

Vidare finns samband mellan flera. Tydligast uttrycks detta i de två produkterna "Rör inte min konsumentvägledare!", och i att *Visselblåsarna...* innehåller material ur *Bostadsrättsproblem, Parkering ...och Radhusbränder*. Men vidare gäller att *Bo-ombildning* även innehåller exempel som klart visar på *Bostadsrättsproblem*.

Internet är en viktig förutsättning för allt mitt skriftliga material. Därför bör rapporten "Svenskarna och Internet 2019" - klicka [här>>>](#) - uppmärksammas. Ur sammanfattningen:

"Det digitala utanförskapet... är ... fortfarande påtagligt ... Det blir extra tydligt i årets rapport när vi sätter strålkastarljuset på de digitala samhällstjänsterna, som exempelvis e-tjänster inom sjukvården, kollektivtrafiken och Skatteverket, som är till för alla medborgare."

Ni som får produkterna – och anser innehållet värdefullt – ska därför veta att ni gärna får ge dem till även mindre nätvana aktörer. Särskild omsorg från er sida fordras om de ska få del av den information som finns s a s "bakom länkarna". *Tack för den hjälpen!*

Informationstexter om köparens undersökningsplikt

Bilaga 2

(Nu endast påbörjat - med SF- och FMF-material. Notera särskilt att mina *kommentarer* till de dokument som redovisas ännu är långtifrån uttömmande.)

Svensk Fastighetsförmedling/SF - vid förmedling av äganderätt. Ur "Information till dig som köper fastighet", januari 2021. Avskrift.

ANSVARET FÖR FEL I BOSTADEN

Enligt Jordabalken ska fastigheten stämma överens med vad som avtalats mellan parterna och inte heller avvika från vad köparen med fog kunnat förutsätta vid köpet. Fastighetens skick bedöms utifrån förhållandena på kontraktssdagen.

För sådana fel som köparen haft möjlighet att upptäcka eller haft anledning att räkna med p g a fastighetens ålder och skick, kan säljaren inte hållas ansvarig. Säljaren ansvarar dock för dolda fel, d v s sådana fel i fastigheten som köparen inte borde ha upptäckt, oavsett om säljaren själv känt till felen eller inte. Säljarens ansvar för dolda fel i fastigheten gäller i tio år.

Köparens undersökningsplikt

Kraven på köparens undersökning av fastigheten är långtgående. Fastigheten ska undersökas i alla dess delar och funktioner.

Finns det möjligheter måste köparen även inspektera vindsutrymmen, krypgrunder och andra svårtillgängliga utrymmen. Särskild uppmärksamhet bör ägnas åt att upptäcka eventuella fuktskador, rötskador, skador på vatten- och avloppsanläggningar, sprickbildningar i fasad och grundmur samt skorstensstock. Upptäcker köparen fel eller symptom på fel i fastigheten eller är fastigheten överhuvudtaget i sådant skick att fel kan misstänkas, skärps kraven på köparens undersökningsplikt. Även de uppgifter säljaren lämnar påverkar undersökningspliktens omfattning.

Om säljaren upplyser köparen om ett misstänkt fel utgör upplysningen en varningssignal, som bör föranleda en mer ingående undersökning från köparens sida. Å andra sidan ska köparen inte behöva undersöka sådana delar av fastigheten som säljaren lämnat uttryckliga utfästelser eller garantier för, under förutsättning att dessa inte är för allmänt hållna. Köparen bör slutligen ha i åtanke att säljaren inte svarar för fel och brister, som köparen borde ha förväntat sig med hänsyn till fastighetens ålder, pris, skick och användning.

Rör köpet ett begagnat hus måste köparen ta i beräkning att vissa delar och funktioner utsatts för slitage och på grund av ålder t o m kan vara uttjänta och i behov av utbyte eller i vart fall renovering.

*Särskilt om anlitan*de av besiktningsman Jordabalken utgår från att köparen själv i normalfallet ska kunna uppfylla sin grundläggande undersökningsplikt och det är alltså inget krav att anlita sakkunnig för detta. Trots det väljer de flesta köpare att anlita s k besiktningsman eller annan sakkunnig och detta är att rekommendera om man inte själv har särskild byggnadsteknisk kunskap. Detsamma gäller om köparen inledningsvis själv undersökt fastigheten och då upptäckt symptom på fel som det kan vara svårt att bedöma betydelsen av. Som angivits ovan ska köparen undersöka fastigheten i alla dess delar och funktioner. Anlitar köparen en sakkunnig är det därför viktigt att vara observant på vilken omfattning en beställd besiktning har. Normalt omfattar inte en sådan besiktning vissa delar av fastigheten såsom elinstallationer, vatten och avlopp, rökgångar m m varför köparen bör överväga att komplettera sin undersökning.

Säljarens upplysningsplikt

Någon generell upplysningskyldighet motsvarande köparens undersökningsplikt finns i egentlig mening inte. Säljaren får dock inte undanhålla information på ett svikligt eller ohederligt sätt och heller inte medvetet utnyttja köparens okunskap om ett visst förhållande. Vid utelämnande av väsentlig information kan säljaren under vissa förutsättningar bli skadeståndsskyldig.

Köparen kan som huvudregel inte såsom fel åberopa omständigheter som säljaren informerat om. Det är således i säljarens eget intresse att upplysa köparen om de fel eller symptom som säljaren känner till eller misstänker finns.

Ansvarstid (preskription)

Säljarens ansvar för fel upphör tio år efter det att köparen tillträdde fastigheten.

Köparens skyldighet att påtala fel (reklamation)

Vill köparen åberopa att fastigheten är behäftad med fel, ska köparen meddela säljaren om detta (reklamera) inom skälig tid efter det att köparen märkt eller borde ha märkt felet. Om köparen inte reklamerar i rätt tid förlorar denne i normalfallet sin rätt att göra gällande påföljder på grund av felet.

MÄKLARENS ROLL OCH ANSVAR

En fastighetsmäklare ska tillvarata både säljarens och köparens intressen. Uppdraget ska utföras omsorgsfullt och i enlighet med god fastighetsmäklarsed. Inom ramen för de krav som god fastighetsmäklarsed ställer ska mäklaren särskilt beakta uppdragsgivarens ekonomiska intressen.

När det gäller eventuella fel och brister i en förmedlad bostad är det viktigt att förstå att mäklaren förmedlar försäljningen av bostaden från säljaren till köparen. Det är inte mäklaren som säljer bostaden. Ansvaret för fel och brister ligger normalt antingen hos säljaren eller hos köparen enligt vad som

framgår ovan. Mäklaren är dock skyldig att upplysa köparen om sådana fel i bostaden som mäklaren iakttagit eller annars känner till eller med hänsyn till omständigheterna har särskild anledning att misstänka. Någon undersökningsplikt motsvarande köparens undersökningsplikt har dock inte mäklaren. Däremot ska mäklaren kontrollera vem som har rätt att förfoga över fastigheten och vilka inteckningar, servitut och andra rättigheter som belastar den. Mäklaren ska också kontrollera om fastigheten har del i en eller flera gemensamhetsanläggningar.

(Elina Schönning vid SF har 210426 låtit mig ta del av dokumentet - med uppgift om att det utgör den "Juridiska information köpare som huvudregel får på visning tillsammans med objektsbeskrivningen."

Mina kommentarer

Efter genomläsning funderar jag över om det finns ett separat dokument för de fall att det förmedlade objektet är t ex en bostadsrätt - och hur det i så fall ser ut.

Vidare kan *hela* dokumentet "Information till dig som köper fastighet" - som köpare enligt SF:s huvudregel "får på visning tillsammans med objektsbeskrivningen" - vara så omfattande att den nu redovisade *obligatoriska* delen riskerar att inte uppmärksammas tillräckligt.

Jag noterar även en nedan understruken sats vars korrekthet kan starkt betvivlas, *främst* då objektet *inte* är en äganderätt:

*Särskilt om anlitan*de av besiktningsman Jordabalken utgår från att köparen själv i normalfallet ska kunna uppfylla sin grundläggande undersökningsplikt och det är alltså inget krav att anlita sakkunnig för detta. Trots det väljer de flesta köpare att anlita s k besiktningsman eller annan sakkunnig ...

Fundering: Har FMI tagit in och granskat texten, som del i något tillsynsärende?

Slut på kommentarer/funderingar kring SF och köp av äganderätt.

Svensk Fastighetsförmedling/SF - vid förmedling av ägande- resp bostadsrätt

Ur "Information till dig som köper bostadsrätt", september 2020. Avskrift.

ANSVARET FÖR FEL I BOSTADEN

Utgångspunkten är att bostadsrätten ska stämma överens med vad som avtalats mellan parterna och inte heller avvika från vad köparen har fog att förvänta sig vid köpet med hänsyn till bostadsrättens ålder, pris, skick och användning.

Enligt standardavtalen på marknaden överläts bostadsrätten i befintligt skick. Dessutom uppmanas köparen att undersöka bostadsrätten.

Avtalsfrihet råder dock mellan parterna om ansvaret för bostadsrättens skick. Köpare och säljare kan alltså avtala om annan ansvarsfördelning än den som följer nedan.

Köparens undersökningsplikt

Om köparen uppmanats att undersöka bostadsrätten före köpet eller om han ändå undersökt den, ansvarar säljaren inte för sådana fel som köparen borde ha märkt vid undersökningen. Även vid köp av bostadsrätter har köparen alltså normalt en undersökningsplikt. Det är därför viktigt att köparen noggrant undersöker bostadsrätten.

För sådana fel eller skador som köparen haft möjlighet att upptäcka, kan säljaren inte göras ansvarig. En köpare måste flytta på skrymmande möbler och lyfta på gardiner och mattor för att undersöka ytskikten på golv och väggar. Särskild uppmärksamhet bör ägnas åt att upptäcka eventuella fuktskador i kök och badrum. I köket bör köparen vara vaksam på tecken på läckage under diskbänken och i badrum eller annat

våtrum kontrollera golvfallet och utseendet på installationer för vatten och avlopp.

Upptäcker köparen vid sin undersökning tecken på fel i bostaden eller är den överhuvudtaget i sådant skick att fel kan misstänkas, skärps kraven på köparens undersökning.

En köpare kan inte förvänta sig mer än att en lägenhet har "normal" standard. Alla delar av lägenheten har en begränsad teknisk livslängd. Köpare måste alltså räkna med att en lägenhet och dess anläggningar förändras och försämras på grund av ålder och bruk. Ju äldre lägenheten och dess olika beståndsdelar är, desto lägre standard kan köparen förvänta sig. Om ett badrum är tre år gammalt har köparen normalt rätt att förvänta sig att ytskiktet fortfarande klarar av att stå emot vatten och att fuktskador inte uppkommer. Om badrummet däremot är 30 år gammalt kan köparen knappast förvänta sig att badrummet ska vara helt funktionsdugligt. Även de uppgifter säljaren lämnar påverkar undersökningsplikts omfattning. Om säljaren exempelvis upplyser köparen om ett misstänkt fel kan det utgöra en varningssignal, som bör leda till en mer ingående undersökning från köparens sida. Det är inte bara själva lägenheten som undersökningsplikten omfattar. Även förhållanden kring bostadsrättsföreningen bör undersökas, exempelvis bör köparen noggrant sätta sig in i föreningens ekonomi samt ta reda på om föreningen står i begrepp att genomföra större renoveringar. En kontakt med företrädare för föreningen bör därför alltid ingå i köparens undersökning, liksom en genomgång av stadgar och senaste årsredovisning.

Säljarens upplysningsplikt

Någon generell upplysningskyldighet motsvarande köparens undersökningsplikt finns i egentlig mening inte. Detta gäller dock inte om bostadsrätten sålts i befintligt skick.

En bostadsrätt som säljs i befintligt skick anses vara felaktig om säljaren före köpet underlåtit att upplysa köparen om ett sådant väsentligt förhållande rörande bostadsrätten, som han måste antas ha känt till och som köparen med fog kunnat räkna med att bli upplyst om.

Om säljaren genom ett förtigande handlat i strid mot tro och heder går säljaren även 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.

Säljaren blir normalt bunden av utfästelser beträffande bostadsrättens skick. Allmänt lovprisande eller generella uttalanden betraktas ej som utfästelser.

Ansvarstid (preskription)

Säljarens ansvar för fel upphör normalt två år efter det att köparen tillträdde bostadsrätten.

Köparens skyldighet att påtala fel (reklamation)

Vill köparen åberopa att bostadsrätten är felaktig, ska köparen meddela säljaren om detta (reklamera) inom skälig tid efter det att han märkt eller borde ha märkt felet. Om köparen inte reklamerar i rätt tid förlorar han i normalfallet sin rätt att göra gällande påföljder på grund av felet.

MÄKLARENS ROLL OCH ANSVAR

En fastighetsmäklare ska tillvarata både säljarens och köparens intressen. Uppdraget ska utföras omsorgsfullt och i enlighet med god fastighetsmäklarsed. Inom ramen för de krav som god fastighetsmäklarsed ställer ska mäklaren särskilt beakta uppdragsgivarens ekonomiska intressen.

När det gäller eventuella fel och brister i en förmedlad bostad är det viktigt att förstå att mäklaren förmedlar försäljningen av bostaden från säljaren till köparen. Det är inte mäklaren som säljer bostaden. Ansvaret för

fel och brister ligger normalt antingen hos säljaren eller hos köparen enligt vad som framgår ovan. Mäklaren är dock skyldig att upplysa köparen om sådana fel i bostaden som mäklaren iakttagit eller annars känner till eller med hänsyn till omständigheterna har särskild anledning att misstänka. Någon undersökningsplikt motsvarande köparens undersökningsplikt har dock inte mäklaren. Däremot har mäklaren en kontrollplikt avseende vem som har rätt att sälja bostadsrätten och huruvida den är pantsatt.

...

Mina kommentarer

Till SF:s digitalt utlagda "guider" hör en med rubriken "Husbesiktning – så går en överlåtelsebesiktning till" - klicka [här>>>](#) resp [här>>>](#). Jag fann den i litteratur-/källförteckningen till ett rättsvetenskapligt examensarbete från 2020 av Sanna Elmström som kan studeras [här>>>](#). En utskrift från nätet följer här.

Med en husbesiktning får du koll på husets skick, så att du inte köper grisen i säcken. I den här guiden tar vi dig genom en överlåtelsebesiktning, går igenom hur den kan påverka affären och visar på hur besiktningen blir en del av köparens undersökningsplikt.

Vad är en överlåtelsebesiktning?

Vid en överlåtelsebesiktning gör en opartisk besiktningsman en grundlig undersökning av fastighetens skick i samband med försäljningen. Förutom själva huset besiktigas också den mark som har teknisk betydelse för byggnaden.

Därför är det bra att göra en överlåtelsebesiktning

Det finns inga krav eller regler om att du måste göra en överlåtelsebesiktning. Där- emot har du undersökningsplikt, vilket be- tyder att du måste undersöka om bostaden har några fel eller brister innan du skriver på [köpekontraktet](#). Besiktningen blir alltså ett sätt att uppfylla en del av din lagstadga- de undersökningsplikt.

Vissa fel och brister, som fukt, mögel och röta, kan vara svåra att upptäcka för en lek- man. Därför kan det vara smart att anlita en godkänd besiktningsman som kan upp- täcka sådana problem i tid. Samtidigt blir överlåtelsebesiktningen ett sätt för dig som köpare att kontrollera att huset lever upp till vad säljaren lovat, vilket också minskar risken för en tvist mellan er i framtiden.

När ska överlåtelsebesiktningen utföras?

Det vanligaste är att du undersöker bosta- den innan ditt köp eftersom du då vet vad du får. I vissa fall kan en besiktningsklausul läggas till i köpekontraktet. Det innebär att du får undersöka bostaden inom en överenskommen period efter köpet. Om du skulle upptäcka något fel fungerar besikt- ningsklausulen som ett öppet köp.

Du behöver inte ange skälet till varför du begär återgång av köpet. Men även om du inte berättar skälet måste det ändå ha med fastigheten att göra. Du har med andra ord en lojalitetsplikt mot säljaren, och får inte missbruka besiktningsklausulen och begära återgång bara för att du till exempel ångrar köpet.

Så går besiktningen till

En överlåtelsebesiktning börjar med att en godkänd besiktningsman går igenom rit- ningar, bygglov och andra handlingar som fastighetsägaren lämnar över. Därefter pra- tar besiktningsmannen med säljaren för att

få ytterligare information om till exempel skador eller renoveringar.

Besiktningsmannen gör sedan en okulär besiktning där han eller hon använder sin syn, hörsel och lukt för att undersöka hu- sets skick. Alla tillgängliga utrymmen och synliga ytor, som tak, väggar, golv och fa- sader ses över och besiktningsmannen an- tecknar sina observationer under tiden. Utifrån den okulära besiktningen, samtal med säljaren och handlingarna som läm- nats över gör besiktningsmannen en risk- analys om det skulle kunna uppstå brister i framtiden. Allting sammanställs slutligen i ett protokoll med rekommendationer på hur de kan åtgärdas.

Vad ingår inte i en överlåtelsebesiktning?

Det som inte ingår i en överlåtelsebesikt- ning, men som en fackman kan undersöka åt dig, är kontroller av el-, ventilations-, värme-, vatten- och sanitetsinstallationer, skorstenar, eldstäder, värmepannor eller hushållsmaskiner. Mätning av radon, as- best eller vattenkvalitet ingår inte heller, liksom de delar som ligger utanför huset – altan och tomt, eller är svåråtkomliga – vind, krypgrund utan inspektionslucka, snötäckta tak.

Dolda fel

En överlåtelsebesiktning garanterar inte att du inte kommer upptäcka [dolda fel](#) i fram- tiden. De kallas trots allt dolda just för att de inte går att upptäcka vid en husbesikt- ning. Så fort de upptäcks är de inte längre dolda.

Tilläggstjänster till överlåtelsebesiktningen

Fuktindikering är vanligtvis en tilläggs- tjänst, och i den tittar besiktningsmannen efter tecken på fuktskador i husets våtut- rymmen. Besiktningsmannen kan också mäta fuktskador genom provhålstagning.

En annan tilläggstjänst är kontroll av riskkonstruktioner, där besiktningsmannen kollar efter fukt- och mögelskador på extra utsatta delar i huset, som kryppgrunder, inredda källare, yttertak, vindar, fasader och uppreglade eller flytande golv. Även vid den här typen av kontroll kan besiktningsmannen göra stickkontroller genom provhål.

Checklista inför besiktning av hus

Så här kan du förbereda ditt hus inför överlåtelsebesiktningen och samtidigt underlätta för besiktningsmannen:

- Gör rent golv, golvbrunnar, tak och väggar.
- Plocka bort saker som är i vägen, t.ex. i diskbänksskåpet.
- Flytta grejer så att källarväggarna blir fria, eller låt källaren vara undantag i besiktningen.
- Kontrollera stegar så att undersökningen av vind och tak blir säker.
- Undvik starka dofter (t. Ex. doftljus, rengöringsmedel eller nybakat bröd) som kan dölja eventuell mögellukt.
- Se så att det finns inspektionsluckor till vind och kryppgrund.
- Gör badrumsgolvet lättåtkomligt genom att ta bort fronten på badkaret eller duschkabinen.
- Sätt på värmen om huset har varit kallställt.
- Skotta runt huset. De byggnadsdelar som är täckta av snö blir undantag i besiktningen.

Hur påverkar besiktningresultatet köpet?

I de flesta fall kommer besiktningsprotokollet att visa på en del brister i bostaden. Så vad händer då om det upptäcks många fel i besiktningen? Om överlåtelsebesiktningen gjorts innan kontraktet skrivits på kan du som köpare välja att förhandla ner [försäljningspriset](#), eller till och med att dra tillbaka ditt bud.

Om resultatet från överlåtelsebesiktningen är positivt däremot betyder det att huset är i gott skick. Det säger dock inte något om de hus- eller tomtdelar som inte har besiktigats, och garanterar som sagt inte heller mot dolda fel.

Husägaren tjänar också på att bostaden besiktigas

Husbesiktning är inte bara bra ur köparens perspektiv. För dig som äger en bostad fungerar besiktningsprotokollet även som en underhållsplan med tips på hur du kan förbättra huset och reparera små skador i tid. När du sedan ska sälja bostaden ses ett besiktningsprotokoll ofta som en kvalitetsstämpel i annonsen, och många köpare vill gärna se protokollet redan på [visningen](#). Överlåtelsebesiktning är dessutom ett krav om du som säljare vill teckna en försäkring mot dolda fel.

Mäklarsamfundet

Branschgemensamt överlåtelseavtal för bostadsrätt och köpeavtal för äganderätt ingår i mäklarsystemen. *Äganderättsavtalet* - då Svensk Fastighetsförmedlings mäklare använder det - heter "Branschgemensamt SF Varudeklarerat new Copyright © 2021 Mäklarsamfundet System i Sverige AB".

Centralt formulerade skrivningar avseende undersökningsplikten finns också i mäklarsystemen, redigerbara så mäklaren kan välja att använda delar, hela formuleringen eller redigera själv.

Mina kommentarer

Överlåtelseavtalet för bostadsrätt och de centralt formulerade skrivningarna avseende undersökningsplikten har jag f n ej tillgång till - och kan sålunda inte kommentera.

Fastighetsmäklarförbundets texter, utskrivna från en flik på FMF:s webb som heter Konsument - klicka [här>>>](#).

Undersökningsplikt och besiktning

Som köpare av en bostad har du en omfattande undersökningsplikt, framför allt vid köp av fastighet. Även vid köp av bostadsrätt gäller det att undersöka vad du köper. Om du efter tillträdet upptäcker fel som du borde ha upptäckt vid en undersökning, kan du i regel inte göra dessa fel gällande mot säljaren.

Som utgångspunkt gäller att en normalt kunnig lekmans noggranna undersökning är tillräcklig för att uppfylla undersökningsplikten. Ibland krävs det dock en fackman, exempelvis om det av något skäl finns anledning att misstänka att fel föreligger.

Mäklaren är skyldig att före köpet skriftligen informera köparen om undersökningsplikten.

De flesta fastighetsköp föregås av en besiktning genom en sakkunnig besiktningsman. Det är mindre vanligt vid bostadsrättsköp, men det förekommer.

Undersökningen kan ske före köpet, men den kan också ske efter köpet med stöd av en s.k. besiktningsklausul. Det sistnämnda är vanligt vid köp av fastighet. En besiktningsklausul innebär att köparen undersöker bostaden efter köpet och att han eller hon därefter under vissa förutsättningar har rätt att begära köpets återgång.

Observera att en sakkunnig besiktning normalt inte omfattar hela köparens undersökningsplikt. Besiktningsmän undersöker exempelvis normalt inte el, VA, VVS och eldstäder.

Säljaren ansvarar som huvudregel för fel

som fanns vid köpet och som köparen inte upptäckte eller borde ha upptäckt vid sin undersökning. Detta är som sagt en huvudregel, för vissa typer av fel gäller ingen undersökningsplikt. Säljarens felansvar kan göras gällande i tio år vid fastighetsköp och normalt i två år vid bostadsrättsköp.

När det gäller avtalsformulär har jag från FMF fått veta att följande gäller (mina formuleringar):

Man hade tidigare egna dokument. Nu jobbar man med Mäklarsamfundet, och har s k ”branschstandarddokument” för bostadsrätt och äganderätt.

Mina kommentarer

Dessa dokument har jag f n ej fått tillgång till - och kan sålunda inte kommentera.

Fastighetsbyrå

Material på hemsidan - med bärighet på det som här diskuteras - är exempelvis:

- Felansvar vid köp av bostadsrätt och fastighet [här>>>](#)
- Ekonomi och juridik för dig som ska köpa bostad [här>>>](#)
- Undersökningsplikten [här>>>](#)
- Besiktigat hus [här>>>](#)
- Besiktigad bostadsrätt [här>>>](#)
- Att skriva kontrakt/överlåtelseavtal [här>>>](#)

Utskrift 210524 av texten i "Felansvar vid köp av bostadsrätt och fastighet":

Felansvaret för bostadsrätter och fastigheter skiljer sig åt till vissa delar. Redan inledningsvis är det viktigt att poängtera att köparens undersökningsplikt vid köp av såväl fastighet som bostadsrätt är långtgående. Här nedan kan du läsa vad som gäller för bostadsrätter respektive fastigheter

Felansvar vid köp av bostadsrätt

Vem ansvarar för fel?

Eftersom en bostadsrätt är lös egendom regleras felansvaret i köplagen. Branschpraxis och reglerna i jordabalken rörande köp av fastighet ger också vägledning för hur köplagens felregler ska tolkas.

Utgångsläget är ofta att bostadsrätten köps i befintligt skick d.v.s. det skick den är vid undertecknandet av överlåtelseavtalet. Säljaren ansvarar dock alltid för sina garantier och utfästelser om bostadsrätten liksom om skicket på lägenheten försämras på grund av en olyckshändelse mellan överlåtelseavtalet och tillträdet. Säljaren är dock inte ansvarig för normalt slitage och åldersrelaterade fel mellan kontrakt och tillträde.

Säljaren ansvarar inte heller för fel och brister som borde ha upptäckts eller misstänkts vid en noggrann undersökning. Som köpare har man alltså en långtgående undersökningsplikt. Ibland är det svårt att fullgöra sin undersökningsplikt själv. Då kan man ta hjälp av en sakkunnig person eller professionell besiktningsman för att undersöka bostadsrätten. Observera dock att undersökningsplikten inte anses automatiskt uppfylld i och med att en besiktning gjorts.

Det är inte bara själva lägenheten som undersökningsplikten omfattar, utan även förhållanden gällande bostadsrättsföreningen. Undersökningsplikten innefattar bl.a. att läsa bostadsrättsföreningens senaste årsredovisning. I årsredovisningen anges ofta t.ex. viktig information om föreningens planerade reparations- och ombyggnadsåtgärder.

Det är alltså till stor del köparens undersökningsplikt som avgör om det är fråga om ett fel som säljaren ska svara för. Upptäcker köparen tecken på fel så utvidgas köparens ansvar och det krävs att köparen gör en mer ingående undersökning. Lämna säljaren upplysningar om misstanke om fel och brister utökas också köparens undersökningsplikt.

Säljaren har också en upplysningsplikt. Det innebär att man som säljare ska upplysa om sådant som man kan förstå kan vara av betydelse för köparen att veta.

För fel som inte hade kunnat upptäckas av köparen är säljaren i normala fall ansvarig. För att utgöra fel i bostadsrätt ska felet alltså ha funnits vid köptillfället men inte varit upptäckbart och inte heller förväntat utifrån bostadsrättens skick och ålder.

För att vara ett fel, ska det också vara ett väsentligt fel. Som kan antas ha påverkat bostadsrättens marknadsvärde om felet hade varit känt innan köpet.

Reklamation

En köpare har möjlighet att åberopa fel inom två år. Detta innebär att köparen måste ha reklamerat felet senast två år från tillträdet. Köparen kan dock inte utan vidare vänta i två år från tillträdet med att reklamera fel som hen upptäckt eller borde ha upptäckt tidigare än så. Själva reklamationen ska ske inom skälig tid efter det att hen märkt eller borde ha märkt felet. Vad som avses med ”inom skälig tid” går inte att ge något exakt svar på, men reklamation ska alltså ske så snart köparen upptäckt felet.

Felansvar vid köp av fastighet

Vem ansvarar för fel?

Jordabalkens regler styr bedömningen om det är fel i fastighet. Utgångspunkten är att fastigheten köps i det skick den faktiskt är på kontraktsdagen.

Enligt jordabalken ska fastigheten stämma överens med vad som avtalats mellan par-

terna och inte heller avvika från vad köparen haft anledning att förutsätta vid köpet.

Säljaren ansvarar alltid för sina garantier och utfästelser. Dessutom ansvarar säljaren för om skicket försämras på grund av en olyckshändelse mellan köpekontraktet och tillträdet. Däremot kan säljaren inte hållas ansvarig för normalt slitage och åldersrelaterade fel.

Köparens undersökningsplikt är långtgående. Som köpare kan man inte åberopa fel i efterhand som man hade kunnat eller bort upptäcka vid en noggrann undersökning. Det kan vara klokt att ta hjälp av en sakkunnig person eller professionell besiktningsman för att undersöka fastigheten. Värt att notera är dock att undersökningsplikten inte anses automatiskt uppfylld i och med att en besiktning gjorts. I normala fallen finns det dessutom en hel del saker att undersöka som inte omfattas av en normal överlåtelsebesiktning.

Det är alltså till stor del köparens undersökningsplikt som avgör om det är fråga om ett fel som säljaren ska svara för. Upp-täcker köparen tecken på fel så kan köparens ansvar utvidgas och det krävs då att köparen gör en mer ingående undersökning. Lämna säljaren upplysningar om misstanke om fel och brister utökas också köparens undersökningsplikt. Likaså kan en notering i besiktningsprotokollet utöka köparens undersökningsplikt.

Säljaren ansvarar normalt för så kallade dolda fel. Det finns då tre grundkriterier som ska vara uppfyllda för att kunna åberopas.

- Felet ska ha funnits vid köptillfället
- Felet ska inte gått att upptäcka vid en noggrann undersökning
- Felet ska inte vara förväntat utifrån fastighetens ålder, pris och övrig information som framkommit vid köpet

Det krävs också att det dolda felet är av större karaktär, det vill säga det kan antas ha påverkat fastighetens marknadsvärde

om felet hade varit känt innan köpet. Uppfylls dessa förutsättningar kan köparen ha rätt till ersättning från säljaren.

Eftersom reglerna i jordabalken är dispositiva kan säljaren friskriva sig från felansvar i en s.k. friskrivningsklausul. En sådan klausul ska vara preciserad och tydlig. Det är viktigt att både köpare och säljare är medvetna om vad som avtalats.

Reklamation

Säljaren bär ansvar för dolda fel i fastighet i tio år. Det innebär att köparen måste ha reklamerat felet senast tio år från tillträdet. Köparen kan dock inte utan vidare vänta i tio år från tillträdet med att reklamera fel som han upptäckt eller borde ha upptäckt tidigare än så. Själva reklamationen ska ske inom skälig tid efter det att hen märkt eller borde ha märkt felet. Vad som avses med ”inom skälig tid” går inte att ge något exakt svar på, men reklamation ska alltså ske så snart köparen gjort upptäckten.

Mina kommentarer.

Det är inte lämpligt att redovisa reglerna för bostadsrätt och äganderätt i samma dokument. Textmängden ökar risken för att oerfarna spekulanter/köpare inte uppfattar det för dem och deras bostadsköp viktiga.

Fastighetsbyråns "Köpekontrakt" används för äganderätter. Versionen 6515 SB finns [här>>>](#). Avtalets 13 § och texten vid rubriken "Handlingar" är här av intresse.

13 § - en besiktnings-/återgångsklausul - är korrekt utformad.

Under "Handlingar" står bl a:

"Köparen har tagit del av, och är införstådd med, följande handlingar: ... Produktblad Juridisk köparinformation ...". Handhavande mäklares tanke med detta är att tvekan ej ska råda om att FML 16 § 2 st uppfyllts.

Följande, avskrivet från Mäklarsamfundets hemsida - klicka [här>>>](#) - bör nämnas, min kursivering:

”Avslutningsvis ska nämnas andra typer av underskrifter som kan förekomma hos er; till exempel att säljare och köpare bekräftar att man tagit del av viss information från er som ska vara skriftlig. Det kan röra sig om *köparens undersökningsplikt* eller bekräftelse på att man mottagit mäklarjournal, anbudsförteckning eller liknande. Där finns visserligen inget lagkrav på mottagarens underskrift (kravet gäller istället mäklarens skyldighet att överlämna informationen) men en sådan har ändå stort värde som bevis på att handlingen tagits emot och skrivs därför regelmässigt under i alla fall.”