

Informationen är hämtad från Hallqvists Advokatbyrå, Bostadsjuristernas hemsida.

## 1. Utvärdera om det handlar om dolt fel

Det första du bör göra är att utvärdera om det faktiskt handlar om ett dolt fel. Skador och fel på din bostadsrätt som du som köpare inte hade kunnat upptäcka vid köpet, trots att du uppfyllt din undersökningsplikt, kallas ofta för dolda fel. Sådana fel hittar man ofta i badrum, men även i andra rum och även utomhus på terrasser och balkonger. Fukt, mögel, elfel och skadedjur är sådant som kan ligga dolt. Felet ska dock inte vara förväntat utifrån bostadsrättens skick och ålder. När det gäller äldre bostäder måste man alltså räkna med skador som uppkommit över åren genom vanligt slitage. Att ett äldre, uttjänt badrum börjar att läcka är därför inte alltid ett dolt fel.

Din undersökningsplikt innebär att du själv eller med hjälp av besiktningsman bör undersöka bostadsrätten du är intresserad av för att försäkra dig om dess skick innan du skriver under överlåtelseavtalet. Denna skyldighet är långtgående och innebär en hel del "snokande" för att vara uppfyllt. Det kan innebära att du spolrar i kranar, tändar och släcker lampor, testar att ugnen fungerar, kollar i köksskåp och lyfter på tavlor. Det är fråga om en undersökning som antagligen känns obekvämt i vissa delar, men som krävs för att du sedan betalar rätt pris för bostadsrätten och, inte minst, undviker framtida problem. Det handlar heller inte enbart om en okulär besiktning. Ett fel kan också anses vara icke dolt om det gått att upptäcka på annat sätt, t.ex. genom doft. Finns det någon slags artificiell lukt i en lägenhet, ett doftljus i badrummet eller att det precis bakats kakor i ugnen bör du, om du vill vara riktigt försiktig, överväga att titta på lägenheten en gång till.

Självklart bör du också alltid ställa frågor till säljaren och mäklaren. Säljaren har förstås en upplysningskyldighet när det gäller fel som är svåra att upptäcka, men denna vet om att de finns. De flesta säljare är duktiga – eller bör vara det – gällande upplysningsplikten eftersom det friskriver dem från ansvar. Men ställ ändå gärna nyfikna frågor. Informera dig till exempel om alla renoveringar och ombyggnationer som gjorts under åren.

Bedömer du att du uppfyllde din undersökningsplikt inför köpet och att du heller inte har fått några upplysningar som pekat mot felet, då handlar det antagligen om ett dolt fel. Du bör dock först också kontrollera att det inte står något om dolda fel i ditt köpeavtal. Det förekommer friskrivningsklausuler som innebär att säljaren inte tar ansvar för dolda fel, men dessa är oftast förenade med sänkt pris.

## 2. Anlita en besiktningsman

Är du fortfarande osäker på om det handlar om ett dolt fel bör du anlita en besiktningsman. En besiktningsman kan göra en professionell bedömning av felets karaktär. Frågan är inte bara om du eller din besiktningsman (om du anlidade sådan) borde ha upptäckt felet, utan också om felet överhuvudtaget var där när du köpte din bostadsrätt. En säljare är endast

ansvarig för fel som fanns när lägenheten såldes. Särskilt om du bött ett tag i bostadsrätten kan det vara svårt att få klart för sig hur gammalt ett fel är.

### 3. Anmäl till din bostadsrättsförening

Vet du inte helt säkert hur ett fel uppkommit bör du alltid också anmäla det till din bostadsrättsförening. Din förening är ansvarig för drift och underhåll av fastigheten. Beror vattenskadan i ditt badrum på felaktigt kopplade vattenledningar i det badrum som installerades när huset byggdes, då är det antagligen bostadsrättsföreningen som är ansvarig för felet och inte säljaren. Var det däremot den tidigare ägare som själv renoverade badrummet är det sannolikt denne som är ansvarig för dolda fel. När du anmäler till din bostadsrättsförening och utredning görs kanske det visar sig att vattenskadan i ditt badrum är orsakad av en mindre lyckad renovering hos grannen i våningen ovan. Och är det fråga om skadedjur i stället, ja då är din bostadsrättsförening skyldig att hantera frågan.

### 4. Reklamera felet till säljaren

När det gäller bostadsrätter har säljaren ansvar för dolda fel som uppkommer inom två år efter försäljning, i klartext innebär det att du som köpare kan reklamera ett dolt fel inom två år efter tillträdet. Du kan inte vänta in i det sista, utan du ska reklamera fel inom "skälig tid" efter att du upptäckte eller borde ha upptäckt felet. Vad som räknas som "skälig tid" är inte helt fastslaget, men inom fyra och en halv månader har i praxis ansetts vara skäligt. Däremot ansågs sex månader vara för länge i ett fall där det inte fanns något behov av särskilda åtgärder för att bedöma om det förelåg ett dolt fel.

Du bör alltså reklamera så snart som möjligt. Föreligger det osäkerhet kring felet, om det är dolt eller inte, är det bättre att du reklamerar på en gång och lägger till att du kommer att komplettera dina uppgifter, än att vänta tills alla undersökningar är färdiga. Du bör också reklamera skriftligen. Kom också ihåg att du ska vända dig direkt till säljaren. Antagligen hade du kontakt med säljarens mäklare när köpet genomfördes, men en reklamation till denne gäller inte. Även om mäklaren tar emot din reklamation och lovar att skicka den vidare, så är det du som är ansvarig för att kontakta säljaren.

Kvalificerar sig ditt problem som ett dolt fel har du rätt till ersättning från säljaren om säljaren väljer att inte avhjälpa felet. En sådan rätt för köparen finns, men det kan vara svårt att veta om och hur den rätten ser ut och när den upphör. Avböjer säljaren, denne fortsätter kanske att bestrida att felet ens finns, då har du rätt till ersättning för reparationer men kan också ha rätt till nedsatt köpeskilling och allmänt skadestånd. Är ett fel av "väsentlig betydelse" och visar sig inom ett år efter tillträde har du som köpare möjlighet att häva ett köp helt. Även efter ett år kan du ha möjlighet att häva ett köp om säljaren dessutom "handlat svikligt", det vill säga medvetet gått in för att dölja ett fel för dig.

### 5. Ta in offerter på reparationsarbetet

Även om du anser att säljaren är ansvarig för ett fel bör du ta in flera offerter på arbetet för att få ett så bra pris som möjligt. Utgå helt enkelt ifrån att du tar in en offert på arbete du själv är beredd att betala för; då vill du givetvis att det är en tydlig offert till ett bra pris och att reparationsarbetet utförs fackmannamässigt.

## 6. Anlita en bostadsjurist

Handlar det om större fel eller säljaren från början inte verkar samarbetsvillig är det värt att anlita en bostadsjurist som kan hjälpa dig att få den ersättning du har rätt till. En specialiserad jurist kan hjälpa dig att fastställa ditt krav, formulera reklamationen och göra en bedömning utifrån gällande rättspraxis vad du har för möjligheter att få ersättning och även bedöma frågor kring säljarens rätt till avhjälpande av fel. Juristen kan även hjälpa dig med förlikningsavtal. Är du osäker på hur mycket hjälp du behöver så dra nytta av juristbyråer som erbjuder fri rådgivning. Här hos oss på Bostadsjuristerna är alltid första kontakten kostnadsfri.

Bestrider säljaren reklamationen och hävdar att det inte finns något fel, är nästa möjlighet att ta ärendet till domstol. Även om det i Sverige är möjligt att representera sig själv är det när ett ärende gått till domstol skönt att ha en jurist på sin sida.

## 7. Glöm inte rättsskyddet i din hemförsäkring

Om du känner att det är alldeles för dyrt att anlita juridisk hjälp, glöm inte att undersöka vad det finns för möjligheter i din hemförsäkring. I de flesta hemförsäkringar ingår så kallat rättsskydd som ger dig möjlighet att få större delen av dina kostnader täckta om du hamnar i en rättstvist. Vissa villkor gäller dock, som att du måste ha haft din försäkring under minst 2 år och att tvisten måste gälla mer än ett halvt prisbasbelopp (vilket för år 2019 är 23 250 kr). Din jurist hanterar din ansökan hos försäkringsbolaget. Försäkringen täcker oftast upp till 80 procent av ombudskostnaderna upp till en viss gräns, även kostnader för bevisning och utredning som har samband med tvisten kan täckas upp till ett visst belopp. Detta gör att möjligheten att kunna anlita ett juridiskt ombud ökar och de flesta gör också det när det blir fråga om en tvist i domstol.

Fördelen med att anlita en bostadsjurist redan i ett tidigare skede kan vara att ärendet inte behöver gå så långt som till domstol. Med rätt argument och en redogörelse över rättsläget ökar sannolikheten att din säljare är villig att ta på sig ansvar. Du sparar tid och huvudvärk – och får ersättning tidigare. Då kan du komma vidare snabbare med det som saken handlar om; åtgärd av själva felet.

## 8. Mäklares och besiktningsmans ansvar

Även om det alltid ska göras en reklamation till säljaren, kan det i sammanhanget vara värt att nämna att även mäklare och besiktningsmän under vissa förutsättningar kan ha ansvar för dolda fel i bostadsrätter.

Enligt gällande lagstiftning har mäklaren en skyldighet att beakta både säljarens och köparens intressen och mäklaren har även en viss upplysningsplikt gentemot köparen. Om en mäklare uppsåtligt d.v.s. medvetet eller av oaktsamhet åsidosätter denna plikt kan han/hon bli skadeståndsskyldig. Det är svårt att kräva mäklare på ansvar, men en situation skulle kunna vara att mäklaren av någon anledning (t.ex. genom att tidigare ha sålt lägenheten) haft kännedom om felet men inte informerat köparen eller ens säljaren.

När det gäller besiktningsmän har de ett större ansvar än mäklare, eftersom deras uppdrag just är att besiktiga bostaden. Det ställs höga krav på en besiktningsman. Förutom vad som är synbart ska denne utifrån sin yrkeskunskap kunna dra slutsatser om en bostadsrätts skick. En besiktningsman kan hållas ansvarig och bli skyldig att betala skadestånd om denne inte noterat synliga fel och redogjort för dess orsaker och konsekvenser, inte föreslagit vidare åtgärder eller varnat för risker med vissa utföranden som använts t.ex. vid uppförandet av en terrass eller ett badrum. Har besiktningsmannen inte följt dessa krav kan han eller hon anses ha förfarit vårdslöst. Vissa besiktningsmän lämnar också egna garantier.

Upplever du att felet i din bostadsrätt var dolt men i juridisk mening inte kvalificerar sig som sådant så att du kan kräva säljaren på ansvar? Då kan det vara värt att undersöka om det i stället går att hålla mäklare eller besiktningsman ansvariga för eventuella brister i deras arbete. Detta kan en bostadsjurist hjälpa dig med.