

Husbesiktning

En husbesiktning görs oftast av en köpare för att uppfylla sin undersökningsplikt i samband med ett husköp, men även en säljare kan genomföra en besiktning. Besiktningen genomförs vanligtvis av en besiktningsman men delar av husbesiktningen kan behöva genomföras av en fackman.

En husbesiktning görs för att uppfylla undersökningsplikten

En husbesiktning genomförs av en köpare för att uppfylla [undersökningsplikten](#). Besiktningen genomförs oftast av en besiktningsman eftersom privatpersoner sällan har de kunskaper som krävs för en så omfattande genomgång av huset.

Det finns inget krav på att man som köpare måste genomföra en besiktning men det kan vara bra att göra så man inte köper ett hus fullt med brister.

Säljaren kan också göra en besiktning, men det är inget som ska hindra köparen från att göra detsamma. Om endast säljaren låter genomföra en besiktning har inte köparen något avtal med besiktningsmannen och då blir det svårare att reklamera besiktningstjänsten om det visar sig att besiktningsmannen har slarvat.

Tips! En säljare kan ha tecknat en försäkring i samband med besiktningen. Den kan ge köparen ett visst skydd.

Om säljaren har gjort en besiktning finns det möjlighet för köparen att köpa in sig på besiktningen och stå som en av avtalets parter.

En husbesiktning kan skilja sig åt mellan olika besiktningsmän

Exakt hur en besiktning går till och vad som undersöks kan skilja sig åt beroende på vilken besiktningsman man har anlitat och vad man har avtalat om.

Det besiktningsmannen vanligtvis börjar med är att göra en okulär besiktning. Med hjälp av lukt, syn och hörsel går besiktningsmannen runt i huset och undersöker bland annat väggar, tak, vind, grundkonstruktion, kök, våtutrymmen och fönster.

Om det finns någon risk att delar av konstruktionen är skadad gör man en håltagning i den berörda delen för att konstatera vad det är för fel. Vissa besiktningsmän går in i konstruktionen oavsett om de har hittat en risk eller inte medan andra endast gör det om de misstänker att något kan vara fel.

Tips! Titta alltid i besiktningsmannens uppdragsavtal för att se vad som ingår i husbesiktningen.

Många husbesiktningar täcker inte hela köparens undersökningsplikt. Exempelvis besiktar vanliga besiktningsmän sällan ventilation, avlopp och el. För att undersöka detta krävs det oftast att man anlitar fackmän.

Om besiktningsmannen anmärker något

De anmärkningar besiktningsmannen gör kan vara av olika karaktär. En del problem är sådant som måste åtgärdas direkt medan andra saker behöver undersökas ytterligare.

Boupplysningen

Det är viktigt att man som köpare förstår hur stora riskerna är och tar reda på kostnaderna för att åtgärda problemen. Beroende på vad besiktningsmannen anmärker på kan man behöva anlita en fackman för att åtgärda felen.

Är felen kostsamma kan man många gånger få avdrag på köpeskillingen.

Tänk på! Som köpare kan man aldrig begära ersättning i efterhand för fel som har noterats i besiktningsmannens protokoll.

Köparen kan yrka på skadestånd om besiktningsmannens arbete brister

Även en besiktningsman kan ibland göra fel och missa saker som borde ha upptäckts. Vid sådana tillfällen kan köparen yrka på skadestånd eller prisavdrag.

Tänk på! Det går bara att kräva ersättningen under en på förhand begränsad tid. Hur lång tid det är ska framgå i avtalet med besiktningsmannen.

Anmälan ska skickas in till Allmänna reklamationsnämnden, ARN, som sedan prövar ärendet.

Besiktningen ska göras innan köpekontraktet skrivs på

Det är viktigt att köparen låter genomföra en besiktning innan köpekontraktet skrivs på. Om det inte är möjligt är det viktigt att få in en klausul i kontraktet om att köparen har rätt att genomföra en besiktning och avbryta köpet om det skulle visa sig att huset har brister som köparen inte kan acceptera.

Säljaren ansvarar för dolda fel i tio år

Trots att man har uppfyllt sin undersökningsplikt kan man upptäcka fel med huset man har flyttat till. Om felet fanns där vid köptillfället men inte gick att upptäcka vid en husbesiktning kan det röra sig om ett [dolt fel](#). För att klassas som ett dolt fel ska det vara så pass allvarligt att det påverkar husets marknadsvärde. Felet får däremot inte vara förväntat, det vill säga rimligt i förhållande till exempelvis åldern på huset.

Säljaren ansvarar för dolda fel i tio år från dess att huset bytte ägare. Som köpare har man rätt att kräva avdrag på köpesumman. Om felet beror på säljarens slarv kan det rentav bli en fråga om skadestånd. Om felet är väsentligt och upptäcks inom ett år från tillträde kan köparen i vissa fall även ha rätt att häva köpet.

Tänk på! Säljaren kan teckna en dolda fel-försäkring som täcker alla eventuella kostnader under tio års-perioden. Då ska köparen istället vända sig till försäkringsbolaget med sin fordran.