

Dolda fel

Dolda fel är fel i en bostad som en aktsam köpare inte hade kunnat upptäcka. Denna sortens fel diskuteras ofta vid husförsäljning. En köpare har undersökningsplikt och ofta handlar dolda fel om en tolkningsfråga gällande vad köparen hade kunnat upptäcka vid en noggrann undersökning. Även fastighetens skick, ålder och pris spelar roll när dolda fel diskuteras.

Lagens definition av dolda fel

Rent juridiskt är dolda fel sådana fel som inte hade kunnat upptäckas av en aktsam köpare. Något förenklat innebär det fel som köparen inte hade kunnat upptäcka vid en noggrann undersökning av fastigheten.

Tänk på! Det räknas även in vad köparen hade "fog att förutsätta". Det innebär i kort vad köparen normalt kunnat förvänta sig i relation till fastighetens skick, ålder och pris.

Det räknas även in vad köparen hade "fog att förutsätta". Det innebär i kort vad köparen normalt kunnat förvänta sig i relation till fastighetens skick, ålder och pris. Har man exempelvis köpt ett nybyggt hus bör man kunna förvänta sig att huset är i bra skick. Om man istället köper ett hus med renoveringsbehov kan man inte förvänta sig lika bra skick och i dessa fall är det viktigt att skriva ett noggrant avtal vid försäljningen.

Kriterier för att klassificera vad som är ett dolt fel

- **Felet måste ha funnits i bostaden redan vid köptillfället.** Felet ska ha funnits där, men inte gått att upptäcka vid en noggrannare besiktning.
- **Felet ska inte ha varit upptäckbart.** En köpare kan inte kräva ersättning för fel som denna borde kunnat upptäcka vid en noggrannare besiktning. Som köpare bör du därför genomföra en besiktning innan köpet.
- **Felet ska inte ha varit förväntat.** I förhållande till bostadens ålder, skick och pris ska du inte kunnat förvänta dig felet.

Olika regler vid dolda fel i bostadsrätt och hus

Vid köp av bostadsrätt tillämpas köplagen medan lagen om köp av fast egendom tillämpas vid köp av hus. Skillnaden lagrummen emellan handlar mycket om köparens undersökningsplikt och säljarens upplysningsplikt om eventuella dolda fel. Vid köp av hus är köparens undersökningsplikt aningen strängare än vid köp av bostadsrätt. Vidare säljs en bostadsrätt oftast i "befintligt skick", vilket innebär att det ställs aningen högre krav på vad som är att klassa som ett dolt fel vid bostadsrättsaffärer.

Bostadsrätter säljs ofta i "befintligt skick"

En bostadsrätt säljs oftast i "befintligt skick". För att ett fel ska bedömas som dolt i de fall där en bostadsrätt krävs att felet träffar även någon av följande förutsättningar:

1. Bostadsrätten överensstämmer inte med de uppgifter som säljaren lämnat
2. Säljaren har underlåtit att upplysa köparen om något väsentligt som säljaren antas ha känt till och som köparen skäligen kunnat räkna med att bli informerad om
3. Bostadsrätten är i väsentligt sämre skick än köparen i förhållande till ålder, pris och skick, haft

Om en köpare hittar fel uppfyller de förstnämnda 3 kriterierna och något av kriterierna ovan kan denne alltså påpeka felet till säljaren. Detta ska i regel göras senast två år sedan köparen tillträtt bostadsrätten. Säljaren kan då behöva åtgärda felet eller genomföra en prisreducering i efterhand. Beroende på hur stort felet är kan köpet hävas, det är dock väldigt ovanligt.

Det finns flertal dolda fel-försäkringar att teckna

Vid försäljning av hus finns det så kallade "dolda fel-försäkringar". Den kan även kallas för överlåtelseförsäkring och faller ut om ett dolt fel upptäcks i ett hus som sålts. Ersättningen ges då till köparen av huset, men själva försäkringen ska tecknas av säljaren. För att kunna teckna en försäkring krävs en omfattande besiktning som kan göras av köparen eller säljaren.

Det går i viss mån att skriva friskrivningsklausuler

En säljare kan till viss del friskriva sig från dolda fel vid försäljning av en fastighet. Det innebär ofta att köpet blir billigare och att köparen inte kan kräva ersättning om denne upptäcker ett dolt fel. Sådana friskrivningsklausuler ska alltid tas med i avtalet och det är väldigt viktigt att båda parterna förstår vad klausulerna innebär.

Tänk på! Det är oerhört viktigt att du förstår innebörden av friskrivningsklausulerna. Det är bättre att fråga en gång för mycket.

För att friskrivningsklausulen ska gälla måste den formuleras tydligt utan några oklarheter. Det är även viktigt att specificera vad säljaren faktiskt friskrivs från. En mäklare kan hjälpa till med detta men denna måste hålla sig opartisk, annars finns det risk att mäklaren överskrider den god mäklarsed de ska följa.

Ta hjälp av en jurist vid dolt fel

Om en köpare upptäcker fel i en bostad kan denne kontakta mäklaren. Dock får mäklaren själv inte utreda om köparen har rätt eller inte, eftersom mäklaren alltid ska vara opartisk. Mäklaren kan istället hjälpa både köparen och säljaren med hur de ska gå tillväga. Eftersom dolda fel i fastigheter är en komplicerad fråga rekommenderas de flesta att ta hjälp av en jurist.

Tips! Att ta hjälp av en jurist rekommenderas både till köpare som upptäckt ett dolt fel och även en säljare som fått ett krav riktat mot sig.

Vid försäljning av bostadsrätt finns det en klausul i köplagen som innebär att säljaren har avhjälpande rätt. Det ger säljaren rätt att åtgärda ett fel som upptäckts i en bostadsrätt, förutsatt att detta inte ger oskäligen störning i boendet. Dock gäller detta endast om inget annat avtalats då köplagen gäller i andra hand efter avtalet mellan köparen och säljaren.