

## Veckans läsarfrågor vecka 26

Är den som hyr ut en bostad skyldig att åtgärda fel på inventarier i bostaden? Och vad händer om man köper en bostad som sedan visar sig sakna vissa bygglov som den förra ägaren skulle ha behövt? Det svarar vi på i den här veckans läsarfrågor.

### Hyresvärdens ansvar för uthyrning i befintligt skick

**Fråga:** Jag [hyr ut en bostadsrätt](#) där vitvarorna är cirka 15 år gamla. Efter inflytt klagar hyresgästen på att vissa av dessa inte fungerar som de ska. I kontraktet stod att lägenheten hyrs ut i befintligt skick. Är jag som hyresvärd ansvarig för att reparera dessa, trots att jag informerade om att jag inte tänkte åtgärda eventuella fel på äldre inventarier?

**Svar:** Om det står i kontraktet att lägenheten hyrs ut i befintligt skick, har du som hyresvärd fortfarande vissa skyldigheter att åtgärda fel i lägenheten. Om felen på vitvarorna gör att lägenheten inte är fullt brukbar för sitt ändamål och hyresgästen inte kunde ha upptäckt felet med vanlig uppmärksamhet, behöver du reparera vitvarorna. Det står i 11 § i [hyreslagen](#), som gäller där det inte finns bestämmelser i lagen om uthyrning av egen bostad.

### Olovligt bygge kan straffa den nya ägaren

**Fråga:** Jag köpte en bostadsrätt och har för avsikt att söka bygglov för en altan. Då visar det sig att den gamla ägaren byggt till takfönster utan bygglov. Mäklaren har inte informerat mig om detta och jag har köpt bostadsrätten utan att veta att bygglov inte funnits. Vad har jag för rättigheter?

**Svar:** Att fråga upp om det funnits bygglov för ändringar på bostaden ingår i [undersökningsplikten](#) när du köper en bostad. Tyvärr finns därför en risk att du behöver åtgärda saken eller betala en sanktionsavgift, om kommunen får reda på att takfönstrena saknade bygglov och att den bygglovsansökan inte skulle ha godkänts.

Om bygglovsansökan däremot skulle ha godkänts om den hade skickats in, bör det bara vara den förra ägaren som behöver betala sanktionsavgift. Det är dock möjligt att konsekvenserna kan lätta för dig om du själv vänder dig till kommunen och berättar om saken, så att de inte upptäcker det i samband med din egen bygglovsansökan.

Skulle takfönstrena vara över tio år gamla kan du dock enligt lag inte bli skyldig att betala eller rätta till felet.