

Köparens och säljarens ansvar  
för fastighetens skick m m  
(4 Kap 19 § Jordabalken)

### Köparens undersökningsplikt

Utgångspunkten är att fastigheten köpes i det skick den faktiskt befinner sig i på kontraktsgdagen och att köparen för att trygga sig får göra en noggrann undersökning av fastigheten. För sådana fel eller skador, som köparen haft möjlighet att upptäcka kan säljaren inte göras ansvarig. Upptäcker köparen vid sin undersökning fel i fastigheten eller är fastigheten över huvudtaget i sådant skick att fel kan misstänkas, skärps kraven på köparens undersökning. Finns det möjligheter måste han inspektera vindsutrymmen och andra svårtillgängliga utrymmen. Särskild uppmärksamhet bör ägnas fuktskador (speciellt i källare och yttertak), rötskador, skador på vatten- och avloppsanläggningar, sprickbildningar i fasad och grundmur samt skorstensstock. Om det finns symptom på fel som köparen inte själv kan dra några slutsatser av, åligger det honom att gå vidare med sin undersökning och, om så krävs, anlita en sakkunnig för att fullgöra sin undersökningsplikt.

Även de uppgifter säljaren lämnar påverkar undersökningspliktens omfattning. Om t ex säljaren upplyser köparen om ett misstänkt fel kan det utgöra en varningssignal, som bör föranleda en mer ingående undersökning från köparens sida.

Köparen bör slutligen ha i åtanke att säljaren inte svarar för fel och brister, som köparen borde ha räknat med eller borde ha "föväntat sig" med hänsyn till ålder, pris, skick och användning.

### Säljarens upplysningsskyldighet

Någon generell upplysningsskyldighet motsvarande köparens undersökningsplikt finns i egentlig mening inte. Avgörande för bedömningen om ett faktiskt fel är relevant eller inte, är om felet är möjligt att upptäcka för köparen. Endast om felet inte är upptäckbart är det relevant. Trots detta kan man ändå säga, att säljaren har en upplysningsskyldighet i så motto, att han dessutom kan bli skadeståndsskyldig om han faktiskt känt till eller borde ha känt till felet, men inte har upplyst köparen härom. Detta följer av köparens rätt till skadestånd p g a säljarens försummelse. Om ett förtigande av ett fel dessutom innefattar svikligt eller annat ohederligt förfarande, 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 finns. Vad som redovisats av säljaren är dessutom inte dolt och kan i normalfallet inte åberopas av köparen.

### Utfästelse

Säljaren kan bli bunden av en utfästelse beträffande fastighetens skick. De rättsfall som finns visar, att säljaren blir ersättningsskyldig enbart om han gjort en klart uttalad och specificerad utfästelse beträffande fastighetens skick. Allmänt lovprisande eller generella uttalanden betraktas ej som utfästelser.

### Dolda fel

De fel som säljaren kan bli ersättningsskyldig för är således sådana fel som köparen inte kunnat upptäcka. Det gäller även om säljaren själv inte kände till felet – sk. dolda fel. Det är svårt att enkelt definiera detta begrepp, men i princip är det fråga om fel, som vare sig säljare eller köpare kände till och som köparen vid en mycket noggrann undersökning av fastigheten inte kunnat upptäcka och inte heller borde ha räknat med på grund av fastighetens ålder, pris och skick.