



Bilder: Miljöförvaltnings bilfotografier/Pentti Hökkanen

KÄNN DITT HUS, SÄKRA DIN AFFÄR

En guide för bedömning av fastigheters skick
och säkrare köp för säljare och köpare

A. Inledning



I Finland pågår hela tiden hundratals rättstvister om bostads- och fastighetsaffärer som grundar sig på fukt- eller mögelskador. Vid alltför många fastighetsaffärer kommer behovet av reparationer fram som en tråkig överraskning efter affären och dess följder är ofta tunga och besvärliga för både säljare och köpare.

Den här guiden strävar efter att öka tryggheten vid bostads- och fastighetsköp ur både köparens och säljarens perspektiv. Målet är att förbättra bägge parterers möjligheter att bedöma riskerna för fuktskador och att förbereda sig för sådana. Guiden ger köparen och säljaren information om frågor som rör fastighetens skick i samband med en fastighetsaffär. Guiden beskriver också konditionsgranskning som en metod för att undersöka fastighetens skick samt de juridiska aspekterna på fukt- och mögelskador och kvalitetsfel i fastigheter. Korta beskrivningar av exempelfall och hur de lösts ingår också (guidens illustrationer hör inte till dessa exempel). Typiska skador och risker i egnahemshus från olika tidsperioder hittar du på webben på adressen www.hometalkoot.fi.

I guiden behandlas huvudsakligen sådant som berör köp av egnahemshus. Ur juridisk synvinkel är det då vanligtvis fråga om ett fastighetsköp, vilka regleras i jordabalken. Vid köp av bostadsaktier tillämpas däremot lagen om bostadsköp. Till exempel kan ett parhus vara både en fastighet och ett bostadsaktiebolag, varvid köpet alltså regleras av flera olika lagar. Oberoende av köpets juridiska form bör byggnadens skick i varje fall utredas noggrant före köpet.

Guiden "Känn ditt hus, säkra din affär" har producerats som en del av projektet "Ökad trygghet vid bostadsaffärer" inom miljöministeriets Fukt- och mögeltalko. Syftet med projektet är att förbättra tryggheten för parterna vid en bostadsfastighetsaffär och förebygga rättstvister som grundar sig på fukt- eller mögelskador. Projektets expertarbetsgrupper har letts av advokat, juris doktor, viceshäradshövding Tiina Koskinen-Tammi och advokat, viceshäradshövding Leena Laurila, Advokatbyrå Alfa Ab, samt byggnadsingenjör Antero Pentikäinen, Muoto Ab.

B. Säljarens och köparens viktigaste skyldigheter

Säljarens viktigaste skyldighet är upplysningsplikten.

MSäljaren bör ge köparen korrekt information om fastigheten och byggnaden och får inte utelämnas något som kan påverka köpet. Vid försummelse av upplysningsplikten blir säljaren ansvarig för försummelsen. Säljaren ska ge sanningsenlig information om fastighetens skick och i synnerhet om dess brister. Säljaren bör berätta om konstaterade skador och fel i byggnaden samt om konkreta misstankar om skador. Upplysningsplikten omfattar särskilt omständigheter som skiljer sig från vad man vanligtvis kan vänta sig av en bostadsfastighet. Sådana omständigheter har i allmänhet just att göra med brister och fel.

Vad kan man då förvänta sig att säljaren känner till och upplyser köparen om, eller kan säljaren hänvisa till att han/hon inte själv känt till någon viss omständighet? Inom rättspraxisen har man ansett att säljaren borde ha varit medveten om (och berättat för köparen om) saker som uppkommit vid boendet, själv utförda reparationer och hur de genomförts samt huruvida de eventuellt genomförts i strid med bestämmelser och god byggnadspraxis. Säljaren ska upplysa köparen om tidigare utredningar av fastighetens skick, såsom konditionsgranskningar och fuktmetningar. Man ska även berätta om byggnadens reparationshistoria med avseende på skador. När man utför en konditionsgranskning kan man utgående från husets reparationshistoria undersöka huruvida de gamla skadorna har reparerats på ett ändamålsenligt sätt.

”Säljaren hade inte nämnt för köparen att ytterväggarnas insidor är mycket kalla på vintern. När saken undersöktes efter köpslutet framkom att värmeisoleringen och väggens fuktspärr hade installerats felaktigt och att det förekom värmeläckage som krävde reparation. Det var fråga om ett upplysningsfel och köparen fick prisavdrag.”

”Efter fastighetsaffären framkom att trossbotten under huset och ytterväggarnas nedre delar hade rötskador. Det gick inte att komma åt utrymmet. Rätten ansåg att det var fråga om ett upplysningsfel eftersom säljaren under sin tid som ägare hade renoverat golvkonstruktionen, varvid han också borde ha upptäckt skadorna på trossbotten.”

”Fastighetsägaren hade på 1970-talet utfört renoveringar av olika slag och bland annat tilläggsisolerat ytterväggarna. Efter fastighetsaffären 2010 upptäcktes dolda fuktskador i väggkonstruktionen. De berodde på en felaktigt utförd tilläggsisolering och den täta plast som installerats i konstruktionen. Rätten ansåg att säljaren borde ha känt till byggfelen i ytterväggarna eftersom han hade genomfört renoveringen själv. Det var fråga om ett upplysningsfel och på basis av felet fick köparen prisavdrag och ersättning.”

Köparens viktigaste skyldighet är förhandsgranskningskyldigheten dvs. utredningskyldigheten.

Köparen får inte åberopa omständigheter som kunde ha upptäckts vid en granskning av fastigheten före affären som



kvalitetsfel. En fastighet, och särskilt en byggnad, bör granskas noggrant eftersom fel och brister som varit märkbara före köpet inte senare kan åberopas som fel.

För att uppfylla köparens skyldighet att förhandsgranska räcker det vanligtvis att man noggrant går igenom fastigheten och utför en granskning baserad på sinnesintryck, dvs. utan mätinstrument. Köparen är inte utan särskild anledning skyldig att kontrollera riktigheten i de uppgifter som säljaren har lämnat eller att utsträcka granskningen till undersökningar som kräver särskilda tekniska eller andra avvikande åtgärder, såsom mätningar eller undersökningar av konstruktioner.

I särskilda fall har säljaren emellertid så kallad särskild eller utvidgad förhandsgranskningskyldighet på grund av någon misstänkt omständighet, såsom spår av skador eller läckage. Detta betyder att fastigheten före köpet ska granskas grundligare än endast med hjälp av sinnesintryck. Den utvidgade förhandsgranskningskyldigheten innebär att om man före köpet uppdagat exempelvis spår av läckage, och köparen inte utreder bakgrund och orsak, kan han/hon efter köpet inte nödvändigtvis åberopa en eventuell större skada som läckaget förorsakat som fel.

”Uppe på sovrumsväggen i egnahemshuset syntes före köpet spår av läckage, som dock verkade vara torrt. Saken undersöktes inte vidare. Efter köpet framkom att taket hade läckt och skadat konstruktionerna i det övre bjällklaget. Köparen krävde att få prisavdrag av säljaren men yrkandet förkastades med motiveringen att köparen försummat att göra en förhandsgranskning.”

C. Utredning av fastighetens skick och konditionsgranskning av fastigheten



Bild: Miljöförvaltnings bildarchiv/Pentti Hokkanen

En konditionsgranskning är ett sätt att utreda byggnadens skick. Granskningen grundar sig på anvisningar om granskningens innehåll och hur den ska genomföras (KH-korten Kuntotarkastus asuntokaupan yhteydessä Suoritusohje KH 90-00394 och Tilaaajan ohje KH 90-00393 som ges ut av Bygginfo Ab). Det är viktigt för bägge parter att använda sig av en sakkunnig och professionell konditionsgranskare.

För tillfället kan vem som helst arbeta som konditionsgranskare i Finland. Några obligatoriska kompetenskrav finns inte. FISE Ab beviljar på basis av frivilliga ansökningar intyg över kompetens för konditionsgranskning vid bostadsaffärer (Asuntokaupan kuntotarkastaja AKK). Målet för Fukt- och mögeltalkot är att endast kompetenta konditionsgranskare, som godkänts av FISE Ab, i fortsättningen ska kunna arbeta som konditionsgranskare.

Konditionsgranskningen ska innefatta en skriftlig rapport. Det lönar sig för både säljaren och köparen att lägga tid på att bekanta sig med rapporten och vid behov skjuta upp affären tills de haft tillräckligt med tid för en grundlig genomgång av rapporten. Man ska inte förbinda sig till affären eller dess villkor innan man utrett skicket hos försäljningsobjektet. På basis av konditionsgranskningen bör man överväga vilka reparationer som måste göras i framtiden, snarast möjligt eller omedelbart.

Konditionsgranskningen kan göras innan fastigheten läggs ut till försäljning eller först efter att man hittat en köpare. Om säljaren har låtit göra en konditionsgranskning innan fastigheten lagts ut till försäljning lönar det sig för köparen att bekanta sig grundligt med rapporten innan han/hon lägger ett anbud. Köparen kan också be om närmare uppgifter om konditionsgranskningen eller fastighetens skick direkt av konditionsgranskaren. Vid behov

kan man undersöka någon oklar detalj närmare. Ett förhandsavtal eller köpeanbud kan då göras på basis av uppgifterna i konditionsgranskningen. Då kan man komma överens om villkoren, såsom köpeskillingen, med beaktande av försäljningsobjektets skick enligt konditionsgranskningen.

Om konditionsgranskningen görs först efter att det finns en potentiell köpare, ska köparen och säljaren inte förbinda sig till köpet och dess villkor, exempelvis köpeskillingen, innan försäljningsobjektets skick har utretts genom en konditionsgranskning och genom eventuella vidare utredningar. Det lönar sig för både köparen och säljaren att närvara vid granskningen för att få förhandsinformation om byggnadens skick. Ett alternativt förfarande är att man, efter att granskningsrapporten färdigställts, på plats går igenom rapporten tillsammans med granskaren. På basen av observationerna i konditionsgranskningen kan säljaren och köparen ännu diskutera villkoren för köpet och köpeskillingen, ifall man inte gjort ett bindande föravtal. Det är motiverat att i föravtalet inkludera ett villkor om upplösande av avtalet eller om andra förfaranden ifall det i konditionsgranskningen upptäcks betydande skador.

För att undvika oklarheter och tvister i ett senare skede kan köparen och säljaren, om de så önskar, i köpebrevet komma överens om exempelvis reparationer och ansvarsfördelning gällande eventuella skador som upptäcks vid konditionsgranskningen. Köparens rätt att åberopa fel i fastigheten kan enligt lagen begränsas endast genom en detaljerad överenskommelse och villkoren får inte vara oskäligen. Vid upprättandet av dylika villkor är det motiverat att använda sig av en fastighetsmäklare eller en jurist för att villkoren ska vara giltiga.

I granskningsrapporten är det lönt att fästa uppmärksamhet vid åtminstone följande faktorer:

1. Skador

Uppdagade skador bör repareras så att de inte ökar i omfattning och utgör en hälsorisk. Det lönar sig att utreda skadornas omfattning och orsak för att de ska kunna repareras på ett lämpligt sätt. Säljaren och köparen bör diskutera och komma överens om vem som reparerar eller låter reparera skador och om det ska ske före eller efter köpet. Det är motiverat att dokumentera reparationen av skadan exempelvis med fotografier. Vid reparation av mer omfattande skador i konstruktionerna ska man ha en plan som gjorts upp av en expert inom byggnadsteknik. En mer omfattande reparation är exempelvis reparation av badrummets konstruktion och fuktspärr. Reparationen kan också kräva ansökan om byggnadslov. Huruvida ett lov behövs kan kontrolleras hos byggnadstillsynsmyndigheten.

2. Spår av skador

Säljaren och köparen gör bäst i att utreda orsaken till spår av läckage samt huruvida det finns en oåtgärdad skada i byggnadens konstruktioner eller huruvida skadan i tiderna reparerats på ett ändamålsenligt sätt. Även om spåret efter ett läckage är torrt vid tidpunkten för granskningen kan det finnas en bakomliggande skada som kräver åtgärd. Det lönar sig för säljaren och köparen att klargöra källan till läckaget så att det inte efter köpet förblir oklart vem som ansvarar för eventuella bakomliggande skador. Om säljaren inte tillåter att orsaken till spåren av ett läckage utreds bör köparen överväga att inte genomföra köpet.

”Egnahemshusets källarutrymmen hade byggts om till bostadsrum på 1980-talet och värmeisolering och skivor hade installerats på väggarna under markytan. Ingen konditionsgranskning hade utförts och denna riskkonstruktion hade inte undersökts före köpet. Efter att ha flyttat in fick köparna hälsosymptom och utredde konstruktionernas skick. Man upptäckte mögelskador i värmeisoleringen. Köparna fick prisavdrag på basis av ett dolt fel.”

3. Riskkonstruktioner

En byggnad kan innehålla sådana konstruktionslösningar som var vanliga under tiden för byggandet men som man numera vet att utgör en risk för exempelvis fukt- eller mögelskador, dvs. riskkonstruktioner.

När det förekommer riskkonstruktioner bör byggnadens ägare förstå de risker som konstaterats vid granskningen och möjligheten att konstruktionen i fråga är skadad. En sådan risk kan i praktiken innebära ett behov av reparation, reparationskostnader och en hälsorisk. Riskkonstruktioner får inte nödvändigtvis skada vid alla förhållanden och utgör då ingen risk för funktionen. När det gäller riskkonstruktioner bör man ändå räkna med att konstruktionen skadas i något skede ifall omständigheterna blir gynnsamma för uppkomsten av skador.



Brädfodringen och formlisten är murkna eftersom det inte finns någon luftspalt bakom brädfodringen.



Spår av fukt i mellanbjälklaget förorsakade av takläckage.



Alla utrymmen i fastigheten ska granskas noggrant inför köpet.



Bild: Miljöförvaltnings bildarchiv/Fentti Hokkanen

Det lönar sig att ta reda på om det är möjligt att avlägsna riskkonstruktionen och ersätta den med en mer funktionell konstruktion. Om byggnaden innehåller riskkonstruktioner lönar det sig att fästa särskild uppmärksamhet vid att kontrollera konstruktionernas skick och att ha sådana förhållanden som eliminerar risken. Anvisningar för detta får man exempelvis av den som utför konditionsgranskningen eller på webbplatsen www.hometalkoot.fi.

"I ett egnahemshus från 1960-talet fanns en s.k. blindsockelkonstruktion. Konditionsgranskaren undersökte blindsockeln före köpet genom att öppna konstruktionen och hittade inga skador på den plats som undersöktes. Efter att ha flyttat in fick köparna hälsosymptom och utredde konstruktionernas skick ytterligare. I blindsockeln upptäcktes ställvis röt- och fuktskador. Köparna fick prisavdrag på basis av ett dolt fel."

4. Slutna utrymmen

Byggnaden kan innehålla utrymmen som man inte kommer åt eller kan se, såsom ett slutet övre bjälklag. Det finns en risk för att de utrymmen som inte undersöks är skadade. Det är att rekommendera att man undersöker samtliga utrymmen i byggnaden, vilket kan kräva att man öppnar upp en passage till slutna utrymmen (t.ex. övre bjälklag eller bottenbjälklag). Inom rättspraxisen har man löst tvister där det efter köpet har uppdragats en skada i ett utrymme, som inte granskats före köpet, och parterna varit oense om vem som bär ansvaret.

"I ett frontmannahus fanns ingen passage till det övre bjälklaget (vinden), som därmed inte kunde undersökas. Efter köpet gjorde köparen en lucka till utrymmet och upptäckte omfattande rötskador i konstruktionerna. Skadorna hade förorsakats av bristfällig ventilation och kondens. Detta ledde till en tvist. Skadorna var inte synliga på utsidan. I rätten fick köparen prisavdrag på grund av dolt fel."

5. Behov av grundrenovering

Byggnadens ägare bör fästa uppmärksamhet vid kommande behov av grundrenovering. En byggnad bör alltid underhållas och konstruktionerna förnyas regelbundet för att byggnaden ska hållas i skick och för att undvika skador. För de flesta konstruktioner, såsom yttertak, brädfodring, dränering och vattenledningar, är bruksåldern 35–50 år. Genom att beakta detta kan ägaren förutse kostnaderna för boendet. Underhållet blir billigare när byggnaden renoveras redan innan det har hunnit uppkomma några skador. Ju äldre byggnaden är desto mer sannolikt finns det ett behov av grundrenovering eller av att förnya en del konstruktioner.

”I ett hus från 1970-talet fanns ett gammalt badrum i ursprungligt skick. Efter köpet upptäcktes fukt och att badrummets väggkonstruktion behövde renoveras. Köparens krav på prisavdrag förkastades eftersom köparen borde ha förberett sig på att renovera badrummet på grund av dess ålder. Att renovera badrummet till att uppfylla dagens krav var en grundrenovering som förbättrade badrummets kvalitet och förlängde dess bruksålder.”

När ägaren börjar förnya exempelvis ytmaterialen på en gammal byggnad är det bra att också granska skicket på den underliggande konstruktionen. Om man efter att ytan förnyats upptäcker en underliggande skada, som kräver åtgärd, måste ytorna vanligtvis renoveras på nytt i samband med reparationen. Den tidigare renoveringen har då gjorts i onödan.

”Köparen gjorde efter köpet en omfattande köks- och ytreivering på 20.000 euro i ett egnahemshus. Ett år senare konstaterades dolda fukt- och mögelskador, som orsakats av kapillärfukt, i husets bottenbjälklag. För att reparera skadorna var man tvungen att riva de renoverade ytorna. Köparen fick prisavdrag på grund av det dolda felet, men ingen ersättning för kostnaderna för den redan utförda ytreiveringen, eftersom reparationskostnaderna bedöms enligt tiden för köpet. Den genomförda reiveringen visade sig vara till ingen nytta och blev en förlust för köparen.”

Typiska riskkonstruktioner i egnahemshus från olika årtionden presenteras åskådligt på miljöministeriets webbplats för Fukt- och mögeltalkot på adressen www.hometalkoot.fi. Det är motiverat att både säljaren och köparen bekantar sig med dessa sidor för att lättare förstå hurdana konstruktioner det kan finnas i försäljningsobjektet.



En tät filt på fel plats på konstruktionens utsida kan orsaka allvarliga skador.



Ventilationens frånlufts rör har isolerats dåligt, varvid det har bildats kondens som har vätt ner konstruktionerna.



När ytterdörrens nedre kant är betydligt lägre än sockelns övre kant är det fråga om en blindsockel.

D. Grunderna för kvalitetsfel i en fastighet

Kvalitetsfel behandlas i 2 kap. 17 § i jordabalken. En fastighet är behäftad med kvalitetsfel om den inte är avtalsenlig på det sätt som definieras i paragrafen, säljaren har gett köparen oriktiga uppgifter om fastigheten eller om fastigheten har ett dolt fel som kommer som en överraskning för bägge parter.

1. Avtalsenlighet

En fastighet är behäftad med kvalitetsfel om den inte är avtalsenlig till sina egenskaper (2 kap. 17 § 1 mom. 1 punkten). Om man i köpbrevet särskilt avtalat något om fastighetens skick eller andra egenskaper kan grunden för fel vara avtalsbrott. Ofta har man emellertid inte ingått särskilda avtal om fastighetens egenskaper eller skick, varvid avtalsbrott som grund för fel inte tillämpas och man måste överväga om något annat kvalitetsfel kan åberopas.

2. Upplysningsfel

Försummelse av upplysningsplikten behandlas i tre punkter. En fastighet är behäftad med kvalitetsfel om:

- säljaren före köpet har givit köparen oriktiga eller vilsedande uppgifter om fastighetens areal, byggnadernas skick eller konstruktion eller om fastighetens övriga kvalitativa egenskaper, och uppgifterna kan antas ha inverkat på köpet,
- säljaren före köpet har underlåtit att upplysa köparen om en sådan omständighet som vanligen inverkar på nyttjandet av eller värdet av en fastighet av det ifrågavarande slaget och som säljaren kände eller borde ha känt till, förutsatt att underlåtelsen kan antas ha inverkat på köpet,
- säljaren före köpet har underlåtit att rätta till en felaktig uppfattning om fastighetens egenskaper som han/hon konstaterat hos köparen och som inverkar på fastighetens lämplighet för den tilltänkta användningen.
(2 kap. 17 § 1 mom. 2–4 punkten i jordabalken)

Upplysningsfel innebär att säljaren försummat upplysningsplikten som har behandlats i punkt B i den här guiden.

3. Dolt fel

En fastighet är behäftad med kvalitetsfel om den på grund av något dolt fel avsevärt avviker från vad som med fog kan förutsättas av en sådan fastighet med beaktande av köpeskillingen och övriga omständigheter. (2 kap. 17 § 1 mom. 5 punkten i jordabalken)

Ett dolt fel är ett fel som varken köparen eller säljaren känt till före köpet. I allmänhet är det fråga om ett sådant fel som inte går att upptäcka med blotta ögat, exempelvis en byggnadsdel som skadats på grund av fukt men där skadan inte syns på



Bild: Miljöförvaltningens bildarchive/Pentti Hokkanen

ytan. Skadan finns alltså inne i konstruktionen och för att upptäcka den hade man behövt öppna konstruktionen i samband med konditionsgranskningen. För att säljaren ska ansvara för ett dolt fel krävs att fastigheten avsevärt avviker från vad som med fog kan förutsättas av en sådan fastighet. Vid bedömningen bör man fästa särskild uppmärksamhet vid byggnadens ålder, byggnadens skick så som den ter sig vid en granskning med blotta ögat samt de grundreoveringar som gjorts.

Ju nyare byggnad det är fråga om, desto bättre skick kan man förutsätta. Även grundreoveringar höjer ribban för vad man med fog kan förvänta sig. Om byggnaden däremot är gammal och inte har grundreoverats uppnås i allmänhet inte gränsen för att ett dolt fel ska anses vara betydande. Då man bedömer hur betydande ett dolt fel är har man i allmänhet, förutom byggnadens ålder, beaktat felets art och omfattning, kostnaderna för en reparation samt eventuella hälsorisker och huruvida man på grund av felet inte kunnat bo i byggnaden.



Bild: Tommi Rippa

Avrinningen av vatten från husknuten fungerar inte.



Bild: Juhani Pirinen

Att reparera dräneringen kan vara ett omfattande arbete.



Bild: Juhani Pirinen

Skador på syllan upptäcks vanligen först när konstruktionerna öppnas.

E. Följderna av ett fel

Enligt 2 kap. 17 § 2 mom. har köparen rätt att på basis av ett fel få prisavdrag eller, om felet är väsentligt, rätt att häva köpet. Köparen har dessutom rätt att få ersättning för skada om man inte följt villkoren i avtalet eller vid upplysningsfel.

Prisavdrag är den vanligaste följden av ett fel, en s.k. baspåföljd. Enligt 2 kap. 31 § i jordabalken fastställs prisavdraget genom att man från den avtalade köpeskillingen drar av den felaktiga fastighetens värde vid köptillfället. Inom rättspraxisen har man i allmänhet bedömt prisavdragets storlek på basis av kostnaderna för reparationen av felet. Då ska reparationskostnaderna emellertid dras av från den kvalitetsförbättring som reparationen och förlängningen av byggnadsdelarnas bruksålder orsakat. Det här innebär att när man ersätter skadade delar med nya material i en gammal byggnad blir byggnaden i bättre skick än köparen kunnat förutsätta vid köpet. Därför är prisavdraget i allmänhet inte lika stort som reparationskostnaderna.

Köpet kan hävas endast om felet är väsentligt. Tröskeln för att felet ska anses vara väsentligt är i allmänhet mycket hög. Felet bör till sin omfattning och sina reparationskostnader vara betydande för att köpet ska kunna hävas. Ett hävande av köpet kan komma i fråga om felet inte kan repareras inom en skälig tid och till en skälig kostnad. Inom rättspraxisen ska reparationskostnaderna ha varit flera tiotals procent av köpeskillingen för att felet ska vara väsentligt på det sätt som avses i lagen. Förutom reparationskostnaderna har man beaktat bland annat huruvida byggnaden varit oduglig för boende, hälsoriskerna och reparationstiden.

F. Reklamationstid



Bild: Miljöförvaltnings bildarchiv/Laila Heavosjö

Köparen bör reklamera, dvs. underrätta säljaren om felet och sina yrkanden, inom en skälig tid. Enligt 25 § i jordabalken får köparen inte åberopa kvalitetsfel, exempelvis en fuktskada, om han/hon inte underrättar säljaren om felet och sina yrkanden inom en skälig tid efter att han/hon märkte eller borde ha märkt felet. Inom rättspraxisen har några månader ansetts som en skälig reklamationstid. I vissa fall, särskilt om felet varit så komplicerat att det varit svårt att utreda, har en något längre reklamationstid godkänts. Det är ändå motiverat att göra reklamationen genast när felet framkommit.

Om köparen inte underrättar säljaren om kvalitetsfel inom fem år från överlåtelsen av besittningen av fastigheten förlorar köparen sin rätt att åberopa felet. Om ett egnahemshus eller parhus utgör del i ett bostadsaktiebolag tillämpas lagen om bostadsköp, varvid reklamationstiden går ut efter två år från överlåtelsen av besittningen av fastigheten. Säljaren befrias emellertid inte från ansvar på basis av att reklamationstiden gått ut om han/hon handlat i strid mot tro och heder eller grovt vårdslöst. Om säljaren är näringsidkare begränsas reklamationstiden inte heller till ovan nämnda fem respektive två år utan säljarens ansvar kvarstår också efter det.

Vokabulär

Lagen om bostadsköp = Lag som reglerar affärer med bostadsaktier.

Förhandsgranskningsskyldighet = Köparens skyldighet att granska fastigheten och särskilt byggnaderna före köpslutet.

Skick för sin ålder = En term som används vid konditionsgranskningar och som inte anger byggnadens faktiska skick.

Fastighet = Marken och de eventuella byggnader som ligger på den och ägs av fastighetsägaren. En enhet för markägande som anges i fastighetsregistret.

Fuktskada = Med fukt i konstruktioner avses sådan överflödigt fukt som förekommer i byggnadens konstruktioner och som kan orsaka skada i konstruktionen eller leda till att det utvecklas mikroväxt som utgör en hälsorisk (fuktskada).

Mögelskada (mikrobskada) = Mikroväxt på byggnadens yta och/eller i dess konstruktion som alltid föregås av fuktskada som inte reparerats tillräckligt eller inte reparerats alls.

Konditionsgranskning = En utredning och skriftlig rapport över byggnadens skick som utförs av en expert.

Konditionsundersökning = En undersökning där man genom mätningar, öppnande av konstruktioner eller laboratorieundersökningar utreder i vilket skick en konstruktion, byggnadsdel eller ett system, exempelvis ett luftkonditionssystem, är. Det kan behövas flera konditionsundersökningar utförda av olika experter. En mer begränsad och exakt metod än konditionsgranskning.

Kvalitetsfel = Fastigheten är inte avtalsenlig eller säljaren har gett köparen oriktiga eller bristfälliga uppgifter om fastigheten eller fastigheten har ett väsentligt dolt fel som kommer som en överraskning för både köpare och säljare.

Jordabalken = Den lag som reglerar fastighetsköp och som också tillämpas på handel med legorätter och byggnader på fastigheten.

Riskkonstruktion = Konstruktionslösning som man vet att är utsatt för fukt- och mögelskador.

Dolt fel = Fel som köparen och säljaren inte har varit medvetna om vid köpet och på grund av vilket fastigheten avsevärt avviker från vad som med fog kan förutsättas av en sådan fastighet med beaktande av köpeskillingen och övriga omständigheter.

Hälsorisk; olägenhet för hälsan = Sjukdom eller sjukdomssymptom som orsakas av faktorer eller omständigheter i livsmiljön. Som hälsorisk betraktas också exponering för ett ämne eller en faktor som är farlig för hälsan till den grad att exponeringen kan orsaka sjukdom eller sjukdomssymptom. I en bostad får det inte finnas så mycket mikrober att det medför, eller kan medföra, hälsorisker.

Upplyningsplikt = Säljarens skyldighet att förse köparen med korrekta uppgifter om fastighetens areal, byggnadernas skick eller konstruktion och övriga kvalitativa egenskaper som inverkar på nyttjandet av eller värdet av fastigheten och som säljaren kände eller borde ha känt till. Säljaren är också skyldig att rätta till en sådan felaktig uppfattning om fastighetens egenskaper som säljaren konstaterat hos köparen och som inverkar på fastighetens lämplighet för den tilltänkta användningen.

Försummelse av upplyningsplikten; upplyningsfel = Det att säljaren försummat sin upplyningsplikt.

KOSTEUS- JA  TALKOOT



Ett samarbete mellan Fukt- och mögeltalko och Fastighetsförmedlingsbranschens
centralförbund KVKL och dess medlemsgrupper.