

Undersökningsplikt av nyproducerade bostadsrätter

Man kan säga att någon undersökningsplikt i egentlig bemärkelse inte förekommer vid upplåtelse av bostadsrätt. Kölagen, som reglerar frågan om undersökningsplikt vid överlåtelse av bostadsrätt, är inte tillämplig vid upplåtelse direkt från en bostadsrättsförening. Istället är det bostadsrättslagen som reglerar vad som gäller mellan bostadsrättsföreningen och förvärvaren.

Utgångspunkten vad gäller skicket är att bostadsrätten ska stämma överens med vad som avtalats mellan parterna. Det är därför viktigt att man som förvärvare går igenom alla de handlingar som tillhandahålls i samband med förvärvet.

När bostadsrätten ska tillträdas första gången efter en bostadsrättsupplåtelse, ska föreningen tillhandahålla bostadsrätten i avtalsenligt skick och om något inte omnämns i avtalet ska bostadsrätten vara i sådant skick att den enligt den allmänna uppfattningen i orten är fullt brukbar för det avsedda ändamålet.

Vad parterna avtalat om får i första hand utläsas av innehållet i upplåtelseavtalet. Saknas ett uttryckligt avtal om skicket kan ledning hämtas från den ekonomiska plan som ligger till grund för upplåtelsen. Även innehållet i objektsbeskrivning, bofaktablad eller liknande broschyrer och annat material som överlämnats till förvärvaren kan vara av betydelse när det gäller att avgöra vad som ska anses som avtalat skick.

Som förvärvare av en bostadsrätt är det även av vikt att informera sig om förhållanden kring bostadsrättsföreningen. Att ta del av och sätta sig in i föreningens stadgar och ekonomisk plan liksom eventuellt kontakt med företrädare för föreningen (vilket lämpligen sker via fastighetsmäklaren) rekommenderas.

Du rekommenderas även att besöka omgivningen och området om så är möjligt för att bilda dig en så god uppfattning som möjligt om läge, utsikt och placering av bostaden. Kontakta fastighetsmäklaren för att se vilka möjligheter det finns att besöka byggarbetsplatsen.

Tveka inte att fråga fastighetsmäklaren om det är något du undrar över.