Undersökningsplikt vid köp av fastighet

Enligt 4 kap 19 § andra stycket jordabalken får köparen av en fastighet inte åberopa som fel en avvikelse som köparen borde ha upptäckt vid en sådan undersökning av fastigheten som varit påkallad med hänsyn till fastighetens skick, den normala beskaffenheten hos jämförliga fastigheter samt omständigheterna vid köpet. Innebörden av bestämmelsen om köparens undersökningsplikt är att säljaren ansvarar för sådana fel som inte är upptäckbara (s.k. dolda fel), medan köparen själv får stå för fel som kunnat upptäckas. Undersökningsplikten omfattar allt som är möjligt att konstatera med syn, känsel, lukt och hörsel.

Även svårtillgängligt utrymme – såsom kryputrymme under byggnad – omfattas av undersökningsplikten, se t.ex. NJA 1980 s. 555. Ingrepp i byggnad eller mark behöver dock normalt inte göras för att undersökningsplikten skall anses vara fullgjord, se NJA 1975 s. 545 (diffusionsspärr), NJA 1979 s. 790 (sjunkbrunn), NJA 1983 s. 858 (golvbjälklag) och NJA 1984 s. 3 (slutet vindsutrymme). Om köparen anlitat besiktningsman som inte upptäcker visst fel är detta något som köparen själv ansvarar för såvida felet är sådant att en tillräckligt kunnig lekman bort upptäcka det.

I ett meddelat domstolsavgörande missade en besiktningsman att det förelåg fukt i en krypgrund. Köparen menade emellertid att det var fråga om ett dolt fel och väckte talan om köpets återgång alternativt prisavdrag. Visserligen var utrymmet svårtillgängligt men så länge det inte krävdes ingrepp i byggnaden för att kunna inspektera ansåg tingsrätten att felet omfattades av undersökningsplikten. Av betydelse för bedömningen av omfattningen av undersökningsplikten var även att byggnaden var över 30 år gammal, att det var fråga om ett fritidshus och att plintgrunden var igentäckt med skivor. Det

förhållandet att köparen anlitat en besiktningsman för att utföra överlåtelsebesiktningen befriade inte köparen från sin undersökningsplikt. För det fall besiktningsmannen brustit i sin undersökning är det något som köparen – i förhållande till säljaren – själv får bara ansvaret för konstaterade tingsrätten. Köparen ansågs sammantaget inte ha fullgjort sin undersökningsplikt och yrkandena om köpets återgång alternativt prisavdrag ogillades. Domen har inte överklagats.