

Nyproduktion - BR - Information om undersökningsplikt

Någon undersökningsplikt i egentlig bemärkelse förekommer inte vid upplåtelse av bostadsrätt. Köplagen, 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 bostadsrättsförening och förvärvare.

Utgångspunkten är att bostadsrätten skall 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 skall tillträdas första gången efter en bostadsrättsupplåtelse, skall föreningen tillhandahålla bostadsrätten i avtalsenligt skick och om något inte omnämns i avtalet skall 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 s.k. bofakta eller liknande broschyrer och annat material som överlämnats till förvärvaren kan vara av betydelse när det gäller att avgöra vad som skall anses som avtalat skick.

Som förvärvare av en bostadsrätt är det även av vikt att informera sig om förhållanden kring bostadsrättsföreningen. En kontakt med företrädare för föreningen rekommenderas liksom att ta del av och sätta sig in i föreningens stadgar, eventuell kostnadskalkyl och ekonomisk plan. Företrädare för föreningen bör besitta erforderlig kunskap för att besvara detaljerade frågor om innehållet i kostnadskalkylen och den ekonomiska planen.

Nyproducerade bostäder är ofta belägna i expansiva områden, vilket innebär att omgivningarna kring föreningens fastighet och de blivande bostadsrätterna kan komma att förändras. Förvärvare av en nyproducerad bostadsrätt rekommenderas därför att kontakta kommunen för vidare information om det finns byggplaner för intilliggande fastigheter.