



Bostadsrättshavarens ansvar vid överlåtelse.

Bostadsrättshavaren ska i god tid innan bostadsrätten/lägenheten lämnats till försäljning begära en avflyttningskontroll av bostadsrätten hos styrelsen. Denna kontroll bekostas av föreningen. Avflyttningskontrollen beställs via e-post: saffransbullen@outlook.com. Styrelsen kommer sedan överens om lämplig tid för avflyttningskontrollen med bostadsrättshavaren. Bostadsrättshavaren/säljaren ska alltid närvara vid avflyttningskontrollen.

Avflyttningskontrollens betydelse.

Denna avflyttningskontroll, som endast är mellan den avflyttande medlemmen/säljaren och föreningen, ska inte förväxlas med den övertagandebesiktning som ska ske av köparen. Handlingarna från avflyttningskontrollen får inte användas som bilaga eller annan handling i sälj- och/eller köpehandlingarna för bostadsrätten. Protokollet från avflyttningskontrollen är alltså en handling endast mellan föreningen och den avflyttande medlemmen.

Föreningens ansvar.

Syftet med en avflyttningskontroll är att säkerställa att ingen bostadsrätt överlåts som har brister avseende föreningens ansvarsområde, eller att bostadsrätter överlåts med otillåtna ändringar. Det är ett hjälpmedel för att bevara standarden i fastigheten samtidigt som det ska förebygga skadehändelser. Det som främst kontrolleras är ventilations-, värme- och sanitetsinstallationer samt att inga allvarliga skador finns i bostadsrätten eller otillåtna ändringar skett. Påtalade brister ska åtgärdas och bekostas av bostadsrättshavaren, säljaren.

Köparens och tillika nuvarande ägares ansvar.

När man köper en bostadsrätt regleras rättigheter och skyldigheter av Köplagens (1990:931) bestämmelser, om inte annat avtalats mellan parterna. Som köpare får man inte åberopa fel som man måste antas ha känt till vid köpet. Om köparen undersökt lägenheten före köpet eller utan godtagbar anledning låtit bli att följa säljarens uppmaning att undersöka den får köparen inte åberopa fel som köparen borde märkt vid undersökningen (20 § Köplagen). I köpekontrakt avseende bostadsrätt finns ofta en klausul enligt vilken köparen uppmanas att undersöka lägenheten.

Frågan om bostadsrätten är felaktig ska bedömas med hänsyn till dess beskaffenhet när risken för den går över på köparen. Säljaren svarar för fel som funnits vid denna tidpunkt även om felet visar sig först senare (21 § Köplagen).

När varan har avlämnats (dvs. när köparen tillträder lägenheten) finns det för köparen en plikt att undersöka den i enlighet med god affärssed (31 § Köplagen).

Köparen får inte åberopa att lägenheten är felaktig om det inte sker en reklamation inom skälig tid efter att köparen märkt eller borde märkt felet. Reklamerar köparen inte inom två år från att varan tagits emot (lägenheten övertagits) förlorar köparen rätten att åberopa felet (32 § Köplagen).

Utifrån Köplagens bestämmelser ovan kan inte bostadsrättshavaren/säljaren åberopa att man inte har ansvar för felaktigheter som tidigare medlem förorsakat.

Villkor för godkännande av ny medlem.

När styrelsen får in köpehandlingarna och ansökan om medlemskap för köparen, kommer styrelsen att kontrollera att avflyttningskontroll skett och att den avflyttande säljaren inte har något oreglerat mot föreningen.

Om en avflyttningskontroll inte skett eller om det finns något oreglerat mellan den avflyttande medlemmen och föreningen, kommer föreningen att skjuta upp beslutet om nytt medlemskap för köparen tills medlemmen/säljaren fullgjort sina skyldigheter gentemot föreningen. Om det vid en avflyttningskontroll upptäcks fel och brister som lägenhetsinnehavaren är ansvarig för, kommer föreningen att se detta som ett oreglerat ärende mellan föreningen och den avflyttande.

För mer info:

["Regler för renovering" \(pdf\) »](#)

["Vem svarar för underhållet" \(pdf\) »](#), detta dokument är speciellt anpassat till att gälla för vår förening.

["Begäran om tillstånd för ändring i lägenheten" \(pdf\) »](#)

["Köparens undersökningsplikt" \(pdf\) »](#), FMI, Fastighetsmäklarinspektionen.