

# Lze po koupi rodinného domu požadovat dodatečné odškodnění?

Před několika měsíci jsme s manželkou zakoupili rodinný dům, po určité době se však na zdech začaly objevovat vlhké skvrny a plísně. Postupně jsme přišli i na další vady, o kterých nám předchozí majitel neřekl. Můžeme po něm požadovat odškodnění?

Jakub Berka, Tábor

**P**okud vás prodávající před koupí nemovitosti neinformoval o jejím skutečném technickém stavu a vy jste následně objevili nečekané vady, nemovitost můžete reklamovat. Na reklamaci máte zákonný nárok až do pěti let od podpisu kupní smlouvy, jestliže jste nemovitost zakoupili po 1. lednu 2014. Před požadováním jakéhokoliv odškodnění je však potřeba provést odbornou technickou inspekci celé nemovitosti a právní posouzení okolností reálného obchodu, které upřesní váš nárok a rozsah újmy. Technickou inspekci by měli provádět certifikovaní odborníci, a to na nejvyšší možné úrovni, aby odhalila veškeré reklamovatelné vady, nejen ty snadno viditelné. Nestane se vám tak, že budete kvůli levné a rychlé inspekci reklamovat pouze dílčí problém, a na nemovitosti zůstanou skryté vady, které se projeví až za nějaký čas. Laik závažnost technických vad nepozná. Na první pohled sice může jít o pouhou skvrnu na zdi, avšak podobné projevy většinou poukazují na větší problém. Může se za tím skrývat třeba úplná absence hydroizolace, tzn. náklady na opravy ve stovkách tisících korun, nebo také kompletně prohnítlá střecha.



Michal Flachs, zakladatel a jednatel společnosti Zdravá nemovitost

Reklamovat vady nemovitosti pak můžete třemi způsoby, přičemž nejčastěji využívaná je tzv. dodatečná sleva z kupní ceny, u které se finanční odškodnění obvykle pohybuje v rozmezí deseti až dvaceti procent z původní kupní ceny nemovitosti. Další možností je zajištění opravy a odstranění vad na náklady prodávajícího a poslední odstoupení od kupní smlouvy a vrácení peněz. Tento typ reklamace je ovšem možný jen v případech, kdy jsou objevené vady natolik závažné, že by změnily vaše rozhodnutí pro nákup dané nemovitosti, jestliže byste o nich byli dopředu informováni.



Stává se, že vady v novém domě objevíte až po nastěhování