

# Allmänt om dolda fel och doldafelförsäkringar

## 1. Vad är ett dolt fel?

Dolda fel är fel som inte kan upptäckas vid en noggrann undersökning, t ex fel i fastighetens inbyggda delar och som köparen inte haft anledning att förutsätta. Köparen kan inte påtala fel som han eller hon skulle ha upptäckt genom en noggrann undersökning av fastigheten. Detta innebär att köparen har en långtgående undersökningsplikt när det gäller fastighetens skick. Köparen bör kontrollera alla tillgängliga utrymmen, även om det är svårt att nå utrymmena. Är fastigheten äldre eller upptäcker köparen misstänkta fläckar, lukter eller liknande som kan tyda på fel utökas köparens undersökningsplikt och då är det särskilt viktigt att göra en vidare teknisk utredning om vad som är felorsaken.

Det vanligaste sättet för en köpare att fullgöra sin undersökningsplikt är att anlita en besiktningsförrättare.

## 2. Försäkring för dolda fel

Säljaren av en fastighet är enligt lag ansvarig för dolda fel i fastigheten under en 10-årsperiod (Jordabalken 4 kap 19 §). Säljaren är skyldig att upplysa om de fel och brister i fastigheten som han känner till. Köparen skall enligt lagen genomföra en undersökning som är rimlig utifrån vilket skick fastigheten kan antas vara i. Köparen har alltså en undersökningsplikt och ansvarar för alla fel i fastigheten som går att upptäcka vid en sådan granskning. Övriga, s.k. dolda fel, ligger inom säljarens ansvar.

En doldafelförsäkring ("Försäkringen") tecknas av fastighetens säljare. Försäkringen är en ansvarsförsäkring. En förutsättning för att en köpare ska få ersättning för det påstådda felet i fastigheten är att köparen skulle ha rätt att få avdrag på köpeskillingen av säljaren.

Försäkringen innebär en trygghet för både säljare och köpare. Skador av det här slaget är ofta omfattande och dyra. Skulle ett oförutsett fel som omfattas av Försäkringen upptäckas i bostadsbyggnaden betalar säljaren sin självrisk och försäkringsbolaget står för resterande belopp vilket täcks av Försäkringen. Försäkringsbolaget övertar också merparten av förhandlingarna med köparen. För att Försäkringen skall kunna tecknas måste en s.k. överlåtelsebesiktning genomföras. Om köparen tar del av denna besiktning kan denne dessutom få en bättre bild av husets skick. Har du tecknat en Försäkring framgår det av försäkringsvillkoren vad just din Försäkring omfattar.

Försäkringen gäller när privatpersoner säljer en- eller tvåfamiljfastigheter i Sverige. Försäkringstiden följer den ansvarstid som följer av lag, dvs. i 10 år. En förutsättning för att köparen skall få ersättning för det påstådda felet i fastighet är att köparen skulle ha haft rätt att få avdrag på köpeskillingen.

Ibland händer det att det uppstår en tvist mellan köpare och säljare och ombud kopplas in. Försäkringen gäller inte för ombudskostnader som uppstår till följd av en tvist. Däremot har du oftast ett skydd genom din hemförsäkring som kan ersätta sådana kostnader.

Kontrollera detta med ditt hemförsäkringsbolag. Naturligtvis kan ditt ombud i så fall kontakta försäkringsbolaget för att ta del av deras utredning.

Betalning av premien sker efter det att du fått din premieavi tillsammans med ett försäkringsbrev av försäkringsbolaget.

## 3. Överlåtelsebesiktning

För att teckna Försäkringen förutsätts att säljaren låter utföra en överlåtelsebesiktning. Besiktningen skall verkställas av besiktningsförrättare som är medlem i SBR och vara antingen av SBR godkänd besiktningsförrättare eller av SITAC certifierad försättare.

### Vad är en överlåtelsebesiktning?

En överlåtelsebesiktning är en omsorgsfull byggtknisk undersökning av byggnad och den mark som har teknisk betydelse för byggnaden. Besiktningen görs för att klargöra en fastighets fysiska skick i samband med en försäljning - en överlåtelse. Besiktningen sker enligt jordabalken kapitel 4 § 19.

### Varför skall en fastighet besiktigas?

En fastighet skall besiktigas för att skaffa information om byggnadens tekniska skick och därigenom få trygghet i att huset håller vad säljaren lovar. Samtidigt är det ett sätt att uppfylla en del av den lagstadgade undersökningsplikt som köparen har.

Överlåtelsebesiktningen minskar också risken för framtida tvist mellan köpare och säljare.

### Hur går besiktningen till?

Överlåtelsebesiktningen leds av en besiktningsförrättare. Till att börja med går besiktningsförrättaren igenom de handlingar rörande fastigheten som säljaren lämnat t.ex. ritningar, bygglov, tekniska beskrivningar och annat. Nästa steg är ett samtal med säljaren för att ställa kompletterande frågor och få sådana upplysningar som inte framgår av dokumentationen. Underhåll, skador, renoveringar och liknande.

Efter detta genomförs en okulär besiktning. Det betyder att besiktningsförrättaren undersöker alla synliga ytor som är tillgängliga t.ex. samtliga rum, förråd, källare, vind, balkong, garage och tak. Även fasader och marken kring huset kontrolleras. Synintrycket är det avgörande. Instrument och apparater används inte och inga fysiska ingrepp görs i byggnaden. Besiktningsförrättaren för hela tiden noggranna anteckningar om sina iakttagelser.

Besiktningsförrättaren bedömer också om det finns påtaglig risk för att fastigheten har väsentliga brister som inte framkommit vid den okulära besiktningen.

Bedömningen baseras på de redovisade handlingarna, fastighetsägarens uttalanden och den okulära besiktningen. De risker som bedöms föreligga skall beskrivas i en riskanalys där även en motivering lämnas. Slutligen upprättas besiktningsförrättaren ett utlåtande. En skriftlig rapport som är det påtagliga resultatet av besiktningen och ingående beskriver fastighetens byggtkniska skick och risker upprättas. I utlåtandet kan besiktningsförrättaren föreslå fortsatt teknisk utredning avseende sådana förhållanden som inte kunnat klargöras. En sådan utredning ingår inte i besiktningen, men kan beställas separat. Det kräver fastighetsägarens uttryckliga medgivande.

## 4. Vad gäller när man upptäcker ett dolt fel?

Om köparen av en fastighet upptäcker ett fel som han eller hon menar har funnits där vid tillträdet och som det inte funnits fog att förutsätta eller som kunnat upptäckas skall de vända sig till säljaren. Du som säljare är försäkringsbolagets försäkringstagare och avgör därför om du vill anmäla skadan till försäkringsbolaget.

När köparen framställer sitt krav är det viktigt att de även meddelar säljaren vilka skälen är för ersättningsanspråket. Köparen har nämligen bevisbördan för att det rör sig om ett fel i rättslig mening, d v s att bostaden avviker från vad köparen haft fog att förutsätta.

För att försäkringsbolaget skall kunna ta ställning till det krav som framställs gentemot dig som säljare, och utreda om det rör sig om ett dolt fel i rättslig mening behöver de:

- Krav från köpare
- En ritning/skiss som visar var i byggnaden felet finns
- En utförlig beskrivning av felet inkl. foton, skadebesiktning etc.
- Ett ersättningskrav som bör baseras på minst två offerter som i detalj beskriver vad som skall åtgärdas och på vilket sätt
- En kopia på köpekontrakt & besiktningsprotokoll

Du ska fylla i en skadeanmälan som omfattar en kommentar till köparens krav och skicka all dokumentation till försäkringsbolaget, varvid skadeanmälningsblanketter finns att tillgå hos försäkringsbolaget.

#### **Vad händer när försäkringsbolaget får in en skadeanmälan?**

När skadeanmälan inkommer till försäkringsbolaget utreder de om felet kan betraktas som ett dolt fel. Försäkringsbolaget tar över utredningen och bedömningen av skadan, vilket gör att säljaren och köparen undviker besvärliga diskussioner. Dock kommunicerar försäkringsbolaget i första hand med säljaren som är deras försäkringstagare.

Det är viktigt att påpeka att säljaren har tecknat en ansvarsförsäkring vilket betyder att det är säljarens ansvar för dolda fel som utreds. Försäkringsbolagets utredning kan alltså inte jämföras med den utredning som man gör vid t ex en vattenskada som omfattas av din villahemförsäkring, då man akutbesiktigar skadan och tar en aktiv del i själva återställandet.