

## Ansvarsförsäkring mot dolda fel i fastigheten

Som säljare har man enligt Jordabalken 4 kap 19§ ansvar för fel i fastigheten som inte kunnat upptäckas förrän efter det att köparen tillträtt huset. Detta ansvar följer dig i 10 år efter det att du sålt Ditt hus, oavsett hur många gånger huset säljs efter det att Du flyttat ut. Ett dolt fel kan vara allting från skadedjur, mögel till fuktskador och kan resultera i stora kostnader som Du alltså är ansvarig att betala för.

En förutsättning för att det skall klassas som dolt är att:

- Det inte upptäcktes eller borde upptäckts vid besiktningen eller nämndes i besiktningsprotokollet som en riskkonstruktion,
- köparen inte med fog kunnat förvänta sig ett dylikt fel med tanke på t ex husets ålder och konstruktion,
- Du som säljare inte kände till felet vid försäljningen.

## Vad innebär ansvarsförsäkring för säljare?

Försäkringen innefattar en besiktning och en försäkring.

Besiktningen är försäkringsbolagets underlag för vad som inte kan bli dolt fel i din fastighet. Detta innebär att en professionell besiktning av opartisk besiktningsman skall utföras och både Du som säljare och Din köpare kan känna trygghet. Om du som säljare väljer att utföra besiktningen innan försäljningen (förbesiktning) får spekulanterna klart besked om fastighetens skick och då undviks obehagliga överraskningar senare i processen. Risken för hävning eller avdrag på köpeskilling minskar väsentligt.

Försäkringen täcker (med vissa undantag, se nästa sida) det 10-åriga ansvar för dolda fel Du har enligt Jordabalken 4:19. Den omfattar även bl.a. att försäkringsbolaget för Din talan om köparen skulle ställa krav mot Dig samt betalar utrednings- och eventuella rättegångskostnader å Dina vägnar. Detta oavsett om felet är dolt eller inte. Visar det sig att det är ett ersättningsbart dolt fel utbetalas ersättning med avdrag för självrisk.

## Vad gäller försäkringen för?

Försäkringen gäller för besiktigat en- eller tvåfamiljs bostadsbyggnad med taxeringskod 100 – 299 (d v s villor, fritidshus samt bostadsbyggnad på jordbruksfastighet).

Vem får köpa försäkringen?

Försäkringsavtal får endast ingås av fysiska personer eller dödsbon, alltså inte juridiska personer såsom företag.

Vilka belopp gäller?

- |            |  |
|------------|--|
| Självrisk; | 50% av gällande prisbasbelopp. (Prisbasbeloppet vid utbetalningstillfället.) |
| Premie;    | SEK 5200 för försäkring.<br>(Ca 7000 för besiktning)                         |

## **Undantag;**

Vissa av byggnadens egenskaper är undantagna såsom bl.a. eldstäder, rökgångar, installationer av el, gas och VVS, vitvaror, värmepanna. Dessa är undantagna därför att de inte ingår i en överlåtelsebesiktning. Se Ditt villkor.

## **Vad händer när köparen ställer ett krav mot dig?**

Eftersom Du är försäkringstagare är det Du som skriftligen anmäler skadan till Din försäkringsgivare som företräder Dig under hela processen, oavsett om det är dolt fel eller inte.

Det enda Du behöver göra är att skicka kopior på ;

- krav från köpare,
- köpekontrakt,
- köpebrev,
- besiktningsprotokoll som ligger till grund för försäkringen,
- försäkringsbrevet,

## **När Du anmäler en skada till försäkringsbolaget skall de;**

- utreda om detta är Ditt ansvar,
- förhandla med köparen å Dina vägnar,
- eventuellt föra Din talan i domstol om köparen stämmer Dig,
- betala rättegångskostnader som Du enligt lag kan åläggas att betala, eller
- om det leder till hävning betala den kostnad för att åtgärda felet.