

Dolda fel - försäkring

Den vanligaste försäkringen vid försäljning av en bostad är en dolda fel-försäkring, denna kallas även för överlåtelseförsäkring. En dolda fel-försäkring faller ut om ett dolt fel upptäcks i en fastighet som sålts. Dolda fel-försäkringen tecknas av säljaren och ersättningen går till köparen.

FÖR SÄLJAREN

Dolda fel-försäkringen tecknas mot ett bestämt maxbelopp, vilket också bestämmer hur stor premie som skall betalas. Eventuella överstigande kostnader täcks inte av försäkringen, utan måste då bekostas av säljaren själv. Ett alternativ till att behöva stå för den överskjutande kostnaden är att skriva in i köpeavtalet att dolda fel maximalt kan ersättas med försäkringsbeloppet. För att kunna teckna en försäkring krävs en överlåtelsebesiktning, besiktningen kan vara beställd av både köpare och säljare. Det finns också ett självriskbelopp på en dolda fel-försäkring, denna skall betalas av säljaren om inte annat anges i köpekontraktet.

FÖR KÖPAREN

Det är köparen som skall kunna visa att ett dolt fel föreligger. Det vanligaste är då att köparen kontaktar säljaren ang detta. Om försäkringen faller ut får köparen ersättningen. Det finns även vissa försäkringar där köparen kan gå direkt till försäkringsbolaget med sina krav. Det gäller dock att redan innan kontraktskrivningen ta reda på vad som gäller i fall att säljaren meddelar att denne tecknat en försäkring.

Om det är köparens överlåtelsebesiktning som ligger till grund för försäkringen får köparen automatiskt tillgång till besiktningsprotokollet, där skall eventuella anmärkningar finnas med. Det skall också finnas information om upptäckter som föranleder till en utökad undersökningsplikt. Fel som har anknytning till anmärkningar i protokollet kan inte ligga till grund för ersättning. Ersättning kan inte heller ges för fel som finns i det som inte undersöks i en överlåtelsebesiktning. Att säljaren genomfört en besiktning påverkar inte köparens undersökningsplikt.

FASTIGHETSMÄKLARENS ANSVAR

Det är möjligt att avtala bort eventuella dolda fel, dock är det då mycket viktigt att alla parter förstår innebörden av det avtal som skrivs. Förhandlingar om dolda fel-försäkringar och/eller friskrivningsklausuler skall vara mycket öppna och tydliga samt givetvis godkännas av bägge parter.

FRISKRIVNINGSKLAUSULER

Friskrivning har till syfte att begränsa det ansvar säljaren har för fel som är dolda. En friskrivning bör vara mycket konkret. När en speciell egenskap beskrivs kallas denna typ av friskrivning egen-skapsfriskrivning, till exempel angående fastighetens dräneringsbehov och gäller därför bara just den egenskap som berörs. En annan typ av friskrivning avser generell ansvarsbegränsning och är den klausul som säger att "köparen avstår från att göra några som helst påföljder gällande för fel i fastigheten", innebär att säljaren i princip är fri från ansvar för alla dolda fel. En sådan klausul är heltäckande endast för det fall att säljaren inte känner till några dolda fel.