



Information till KÖPARE 2023

Tillvägagångssätt och information vid anmälan
och hantering av ett eventuellt dolt fel

Försäkra dig för framtiden,
en ekonomisk och personlig trygghet.



Insurance | Risk Management | Consulting

Tillvägagångssätt och information till KÖPARE 2023

Som köpare har du en långtgående undersökningsplikt av den fastighet du köper. Om du borde ha kunnat upptäcka felet är din säljare inte ansvarig för dolda fel enligt jordabalken. Om det däremot visar sig vara ett dolt fel har du rätt till ersättning från säljaren. Därför är det en extra trygghet för dig som köpare om din säljare har tecknat en försäkring mot dolda fel.

1. Köparens undersökningsplikt

Om fastigheten skulle anses avvika från den standard köparen har fog att förutsätta, måste man göra en bedömning av om köparen uppfyllt sin undersökningsplikt. Säljaren ansvarar inte för ett fel om det är upptäckbart. Detta innebär att då ett fel skall bedömas, skall man i efterhand avgöra om felet rent faktiskt har upptäckts eller borde ha upptäckts före köpet.

Som utgångspunkt räcker det med en lekmanundersökning. Om en normalt bevandrad och erfaren lekman borde ha upptäckt felet vid en tillräckligt noggrann undersökning är felet upptäckbart; då får köparen själv stå för det. Om det finns symptom på fel kan det innebära att köparens undersökningsplikt utökas. Det är viktigt att veta att gränsen mellan upptäckbart och dolt inte förskjuts när en besiktningsman istället besiktigar fastigheten. Avgörande för gränsdragningen är vad den tillräckligt kunnige lekmannen skulle ha kunnat upptäcka. Köparen har även undersökningsplikt för de delar av fastigheten som inte ingår i besiktningsmannens uppdrag. Att besiktningsmannen missar något som en normalt kunnig lekman borde ha upptäckt vid en noggrann undersökning av bostadsbyggnaden innebär inte att det föreligger ett dolt fel som säljaren ansvarar för.

2. Utökad undersökningsplikt

Ibland kan det finnas symptom på fel, till exempel dålig lukt och fuktfläckar. Då bör köparen göra en mer noggrann undersökning än vad som annars skulle vara motiverat. Det kan innebära att man

måste låta utföra en utökad teknisk undersökning för att finna orsaken till felsymptomen, vilket kan kräva fysiskt ingrepp i byggnaden eller marken.

3. Kvarstående undersökningsplikt

Ett exempel på detta kan vara om taket var snötäckt vid överlåtelsebesiktningen eller om stege saknades och besiktningsmannen därmed inte kunde besiktiga taket. Köparen har i dessa fall en kvarstående undersökningsplikt. Vid bedömningen huruvida ett dolt fel föreligger eller inte då en del inte har besiktigats utgår man ifrån vad som hade upptäckts om man hade besiktigt delen.

4. Reducerad undersökningsplikt

Köparens undersökningsplikt kan även reduceras, t ex om säljaren lämnat uppgifter om bostadsbyggnadens standard som köparen har fäst avseende vid (undantag för utfästelser finns i försäkringsvillkoret). Det bör betonas att det som sagts om undersökningsplikten gäller oavsett om köparen har undersökt fastigheten eller ej.

5. Säljarens upplysningsplikt

Säljaren har ingen generell upplysningsplikt gentemot köparen om förhållanden i fastigheten när köparen själv kan upptäcka det. I vissa situationer kan dock säljaren vara skyldig att upplysa om specifika förhållanden som säljaren känner till, och som köparen borde ha upptäckt men förbiset och där säljaren också inser att informationen kan vara avgörande för köparens beslut att förvärva fastigheten. Har säljaren lämnat upplysningar, t ex i frågelistan eller köpekontraktet om symptom på fel eller kända fel medför detta att felet inte kan vara dolt för köparen. Sådana upplysningar bör ske skriftligen för bevisningens skull.

6. Utfästelser

Om fastigheten avviker från vad säljaren har utfäst (eller om säljaren har varit försumlig), kan köparen ha rätt till skadestånd. Undantag för utfästelser och

skadestånd finns i försäkringsvillkoret eftersom försäkringen bara gäller för säljarens ansvar för dolda fel. För att man skall anse att säljaren gjort en utfästelse så krävs det tämligen specificerade och direkta uppgifter eller uttalande men det behöver nödvändigtvis inte röra sig om en uttrycklig garanti.

Har säljaren lämnat ett intygande om en specifik egenskap i fastigheten så kan säljaren inte åberopa köparens undersökningsplikt i händelse av ett fel, köparen skall kunna lita på att intygandet är korrekt.

7. Påföljder

Köparen har rätt till nedsättning av köpeskillingen om det föreligger ett fel i rättslig mening. Nedsättningsbeloppet (ersättningen) som köparen kan få, skall motsvara den nedsättning av köpeskillingen man hade gjort om man känt till felet vid köptillfället. Ersättningen är därför oftast lägre än den verkliga kostnaden för reparationen, då ersättning för så kallade förbättringskostnader inte utgår. Med förbättringskostnader menas åtgärder som är standardhöjande och som därför inte motsvarar fastighetens skick vid köptillfället. Om felet är väsentligt kan köparen även häva köpet.

8. Har fastigheten avvikit från vad köparen haft fog att förutsätta?

Om fastigheten har en lägre standard än vad köparen har haft fog att förutsätta/haft att räkna med kan det föreligga ett fel i fastigheten.

9. Konkret fel

Ett konkret fel är en avvikelse från vad som har avtalats, t ex i köpekontraktet. Ett exempel på detta är när säljaren har åtagit sig att åtgärda en skada innan tillträdet och detta har avtalats i köpekontraktet. Att det i objekts-beskrivningen står en felaktig boyta kan även vara ett exempel på ett konkret fel.

10. Abstrakt fel

Det abstrakta felansvaret utgår från vad en köpare normalt kan förvänta sig utan att något särskilt har avtalats, d v s en köpare skall kunna utgå från att fastigheten har en "normal standard". Denna bedömning grundar sig bland annat på byggnadens ålder, konstruktion och allmänt skick. Felet skall inte heller ha varit upptäckbart vid en tillräckligt noggrann un-

dersökning av fastigheten. Det är köparen som har bevisbördan för att ett så kallat dolt fel föreligger. Det innebär att köparen måste styrka/lägga fram bevis, t.ex. inkomma med skadebesiktning.

Ett exempel: En dränering kan sägas ha en teknisk livslängd om ca 20-25 år. Gäller köpet en fastighet med en byggnad som är 10 år gammal, har köparen att räkna med att dräneringen fungerar bra såvida det inte finns några indikationer/symptom på fel. Om byggnaden däremot är 35 år gammal och dräneringen inte har åtgärdats under denna 35 årsperiod kan inte köparen räkna med att dräneringen är fungerande, d v s köparen har haft att räkna med att dräneringen är uttjänt och i behov av renovering. En köpare måste även räkna med att en byggnad utsätts för både normal förslitning och normala åldersförändringar samt att det kan förekomma s k riskkonstruktioner i byggnaden. Först när byggnaden är i betydligt sämre skick än vad köparen har haft anledning att räkna med kan det föreligga ett fel i rättslig mening (d v s att fastigheten avviker från vad köparen har haft fog att förutsätta). Dessutom bör även de byggnormer som gällde vid tiden för uppförandet av byggnaden/byggnadsdelen tas i beaktande. T ex vid uppförande av våtutrymmen så gäller inte samma krav för 15 år sedan som idag.

Föreligger det inte något fel i rättslig mening är bedömningen redan på detta stadium klar; säljaren har inte något felansvar och köparen har inte rätt till nedsättning av köpeskillingen.

Föreligger det ett fel i rättslig mening kommer man till nästa del av bedömningen; har det reklamerade felet varit upptäckbart?

11. Reklamation och preskription

Felansvaret kan falla bort om köparen inte reklamerar inom skälig tid från det att han efter köpet märkt eller borde ha märkt felet eller om felet är preskriberat. Preskription sker tio år efter tillträdet av fastigheten.

12. Olika försäkringsbolag, olika anmälningssätt

Vid en skadeanmälan kan olika regler gälla för olika försäkringar och försäkringsbolag. Var säljarens försäkring finns hänger ihop med tiden för försäljningen. Mellan 2008-2016-12-31 köptes försäkringen hos Chubb Insurance, 2017-2019-12-31 hos Protector Försäkring och nu sedan 2020-01-01 så är det GarBo som är försäkringsgivare.

Det kan vara en ledtråd över vad som kan gälla för dig i hanteringen.

För samtliga köpare gäller, oavsett nedan text att alltid sända sin avtalspart (säljaren) något skriftligt avseende vad man anser är ett dolt fel för att det rent juridiskt skall anses som en reklamation enligt jordabalken. Det är skillnad på skadeanmälan och reklamation.

Det här är tillvägagångssättet hos envar;

CHUBB: Felet du har upptäckt skall reklameras först till säljaren med en kort redogörelse över vad som har hänt enligt steg 1 nedan.

Efter mottaget krav från köparen behöver säljaren sedan själv göra en skadeanmälan till CHUBB för att åberopa sin försäkring så att utredning kan starta. Försäkringsbolaget kontaktar köparen för mer information när så har skett. (vid fullmakt se nedan)

Protector: Samma tillvägagångssätt som ovan. (vid fullmakt se nedan)

GarBo: När din säljare har den här försäkringen kan även du som köpare kontakta GarBo och göra skadeanmälan direkt. Anmälan skall ske elektroniskt och du hittar och påbörjar den via adress: <https://kund.gar-bo.se/forsakring/skadeanmalan-doldafel>

Med fullmakt: Har säljare och köpare skrivit på en fullmakt så betyder det att köparen får kontakta försäkringsbolaget och göra **skadeanmälan** i säljarens ställe. Då följer du instruktionen på fullmakten samt den som finns på vår hemsida för det försäkringsbolag som berörs:

[AJG.com/se/dolda-felforsakring](https://www.ajg.com/se/dolda-felforsakring) /Anmäla skada /Dolt fel säljare -välj försäkringsbolag

STEG 1: Beskriv själva felet skriftligen (gärna via e-mail)

så utförligt som möjligt. Ange när och hur skadan upptäcktes och varför du anser att det är ett dolt fel. När försäkringsbolaget har fått in skadeanmälan kommer de att efterfråga dokumentation som visar på att fastigheten avviker från vad du har haft fog att förutsätta, d v s avviker från vad du haft anledning att räkna med vid köptillfället, då du har den s.k. bevisbördan. Följande dokumentation kommer att efterfrågas i steg 2.

STEG 2:

1. En skadebesiktning gjord av teknisk sakkunnig som visar vad skadan beror på, hur skadan ser ut och hur omfattande den är. Utlåtandet ska vara skriftligt. (En tekniskt sakkunnig kan t ex vara en fackman som genom sin utbildning och yrkeserfarenhet kan uttala sig om den faktiska skadeorsaken. (I mer komplicerade fall kan en byggnadsingenjör eller besiktningsman vara mer lämplig). Vad gäller skadebesiktningen så rekommenderas (av bevis-skäl) att en opartisk teknisk sakkunnig utför denna.
2. Färgfoton där husets konstruktion, skadeorsak, skadans läge och skadans omfattning framgår. Vänligen fotografera även skadeområdet innan förstörande ingrepp görs. Fotografierna bör numreras. Det är också att rekommendera att du skriver en förklaring till varje fotografi. Om möjligt, önskar försäkringsbolaget få in både närbilder samt fotografier tagna på avstånd för att få en bättre helhetsbild.
3. En kopia av en ritning eller en skiss över byggnaden och markera detaljerat i vilken del av byggnaden det påstådda felet finns. Märk även ut väderstrecken så försäkringsbolaget kan orientera sig i huset.
4. Vidare vill försäkringsbolaget få reda på vad du kräver i ersättning och i största möjligaste mån önskar försäkringsbolaget att du inkommer med offerter från två olika entreprenörer. Offerterna bör så detaljerat som möjligt beskriva vad som skall åtgärdas, alternativt en detaljerad faktura.
5. En kopia på ditt hemförsäkringsbolags beslut. Beslutet ska vara motiverat. (i det fall du anmält skadan och fått ersättning därifrån)

13. Vad innebär Jordabalken 4 kap §19

Om fastigheten inte stämmer överens med vad som följer av avtalet eller om den annars avviker från vad köparen med fog kunnat förutsätta vid köpet, tillämpas vad som sägs i §12 om köparens rätt att göra avdrag på köpeskillingen eller häva köpet. Köparen har dessutom rätt till ersättning för skada, om felet eller förlusten beror på försummelse på säljarens sida eller om fastigheten vid köpet avvek från vad säljaren får anses ha utfäst. Som fel får inte åberopas en avvikelse som köparen borde ha upptäckt vid en sådan undersökning av fastigheten som varit påkallad med hänsyn till fastighetens skick, den normala beskaffenheten hos jämförliga fastigheter samt omständigheterna vid köpet. Lag (1990:936).

Version 1:1. Gäller från 2023-04-01

Välkommen till Gallagher!

Nordic Försäkring & Riskhantering AB under namnet Gallagher,
Mölnadalsvägen 22, 412 63 Göteborg
T: 010 444 14 40
E: Se.gbg.info@ajg.com



Du hittar alltid aktuell information på

[AJG.com/se/dolda-felforsakring](https://ajg.com/se/dolda-felforsakring) **The Gallagher Way.** Since 1927.



Nordic Försäkring & Riskhantering AB är auktoriserat och reglerat av Finansinspektionen (FSA). Registrerad företagsadress: Mölnadalsvägen 22, 412 63 Göteborg, Sverige Organisationsnummer 556418-5014.

© 2023 Arthur J. Gallagher & Co. | ARTUK-4897