BESIKTIGAD BOSTAD TILL SALU - INFORMATION TILL KÖPARE



VAD INNEBÄR BESIKTNING MED DOLDA FEL-FÖRSÄKRING OCH DOLDA FEL?

Upptäckten av dolda fel efter ett husköp kan ställa till bekymmer för såväl köpare som säljare av bostaden. Om säljaren tecknat Besiktning med Dolda Fel-Försäkring (”Besiktigad”) via Fastighetsbyrån kan många av besvären undvikas. Då är huset besiktigat av Anticimex eller OBM Gruppen inför försäljningen och det finns en försäkring som tar vid om det uppstår krav på eventuella dolda fel. I det här dokumentet kan du läsa mer om dolda fel, undersökningsplikten, besiktningen och vad försäkringen innebär för dig som köpare. Fullständiga villkor och mer information hittar du på fastighetsbyran.se.

VAD ÄR ETT DOLT FEL OCH VEMS ANSVAR ÄR DET?

Utgångspunkten vid en försäljning är att fastigheten köps i det skick den faktiskt är på kontraktsdagen. De fel som säljaren därefter kan bli ansvarig för är så kallade dolda fel. Det är sådana fel som köparen:

- Inte har upptäckt innan köpet.
- Inte *borde* ha upptäckt vid en noggrann undersökning.
- Inte *borde ha misstänkt* finnas med hänsyn till fastighetens ålder, pris, skick samt användning.

Säljaren ansvarar däremot alltid för de garantier och utfästelser som han eller hon gjort i samband med försäljningen. Dessutom ansvarar säljaren för om skicket försämras på grund av en olyckshändelse mellan köpekontraktet och tillträdet. Däremot kan säljaren inte hållas ansvarig för normalt slitage eller åldersrelaterade fel.

DIN UNDERSÖKNINGSPLIKT SOM KÖPARE

Efter köpet uppstår ibland en diskussion mellan köparen och säljaren om vem som ska bekosta ett fel som upptäckts på fastigheten. Om parterna inte kan enas om saken ger jordabalkens felregler vägledning. För att köparen ska ha rätt till ersättning krävs två saker:

1) Först har man att avgöra om felet hade kunnat upptäckas vid en noggrann undersökning innan köpet. Görs bedömningen att köparen inte kunnat upptäcka felet, och inte heller haft anledning att förvänta sig det felet, så anses det oftast vara tal om ett dolt fel.

2) För det andra krävs att det dolda felet även är av större karaktär. Det vill säga att felet kan antas ha påverkat fastighetens marknadsvärde om det hade varit känt innan köpet. Uppfylls dessa två förutsättningar har köparen rätt till ersättning från säljaren.

Det är alltså till stor del köparens undersökningsplikt som avgör om något kan anses vara ett dolt fel. Upptäcker köparen tecken på att fel finns på exempelvis byggnaden, eller om den är i sådant skick att fel kan misstänkas, utökas köparens undersökningsplikt. Det vill säga, ser man som köpare ett symptom på något som skulle kunna vara ett fel ligger det på köparen att undersöka vidare vad det skulle kunna innebära för hen som fastighetsägare.
Även de uppgifter som säljaren lämnar påverkar omfattningen av köparens undersökningsplikt. Om säljaren till exempel upplyser köparen om att det till och från varit fukt i källaren kan även det vara något som utökar köparens undersökningsplikt.
Som privatperson med begränsad kunskap om fastigheter och byggteknik kan det vara svårt att fullgöra sin undersökningsplikt själv. Därför är det klokt att anlita en sakkunnig person eller professionell besiktningstekniker för detta.

REKLAMATION TILL SÄLJAREN

Säljaren ansvarar för dolda fel i en såld fastighet i tio år. Om köparen vill åberopa att fastigheten är felaktig ska köparen reklamera (framställa krav) till säljaren. Reklamationen måste ske efter det att köparen märkt, eller borde ha märkt, felet. Om köparen reklamerar för sent förloras i normalfallet rätten att kräva kompensation av säljaren. Så om du som köpare upptäcker eller misstänker ett fel, meddela säljaren med en gång att du vill reklamera

felet men att du återkommer med hur stort felet är och vilken kompensation du vill ha när du undersökt felet närmare. Om säljaren tecknat paketet "Besiktning med Dolda fel Försäkring" kan du också vända dig direkt till Anticimex Försäkringar när du upptäcker ett fel som kan omfattas av försäkringen, (gäller endast om besiktningen är utförd efter den 2017-01-01).

BESIKTNINGEN INFÖR EN DOLDA FEL-FÖRSÄKRING

Besiktningen som ligger till grund för försäkringen är en grundlig genomgång av huset, till huset räknas också uterum, utvändiga trappor, altan och liknande konstruktion i markplan under förutsättning att de är i direkt anslutning till huset.

I besiktningsuppdraget ingår i normalfallet förutom huvudbyggnad, även besiktning av ett garage. Övriga sidobyggnader ingår endast om uppdragsgivaren beställt detta. Alla byggnader som är besiktigade omfattas även av försäkringen.

Besiktningen är en så kallad *okulär besiktning* där synliga ytor invändigt och utvändigt kontrolleras. Förutom det synliga kontrolleras även det man med övriga sinnen kan upptäcka, såsom lukt, ojämnheter, rörelser, mm.

Utöver den okulära delen gör besiktningsteknikern också provhål i särskilt riskfyllda konstruktioner, där det är vanligt med fuktrelaterade skador. Provhålen görs ofta i så kallade uppreglade golv och utreglade väggar. I provhålen mäter man fukt samt luktar efter avvikande dofter. Under besiktningen görs även stickprovsmässig kontroll av skyddsjord i kök och våtrum, för din säkerhets skull.

Besiktningens omfattning
Det som finns utanför bostadsbyggnaden besiktigas inte, exempelvis mark och avloppsanläggningar. Mätning och kontroll av radon och asbest eller vattnets kvantitet och kvalitet utförs inte. Maskinell utrustning såsom disk-, tvätt- och köksmaskiner, samt värmepanna eller värmepumpar omfattas inte av besiktningen.

El-, ventilations-, värme-, vatten- och sanitetsinstallationer samt skorsten och eldstäder omfattas inte av besiktningsuppdraget, men däremot görs en **enklare** okulär bedömning (med okulär menas det man kan se), av ovanstående samt en stickprovsmässig kontroll av skyddsjord i vägguttag i våtrum och kök.

Även om en byggnadsdel eller installation inte omfattas av besiktningen eller om det endast görs en enklare okulär bedömning kan byggnadsdelen/installationen omfattas av Fastighetsbyråns dolda fel-försäkring.

En besiktning du kan lita på
För dig som köpare kan det vara tryggt att veta att Anticimex eller OBM Gruppen ansvarar för besiktningen. De tar samma ansvar för besiktningen och besiktningsprotokollet som om du själv hade varit beställare. Om du tycker att besiktningsteknikern har missat ett fel eller skada som han eller hon borde noterat ska du vända dig till Anticimex respektive OBM så fort du upptäcker detta. Du kan reklamera besiktningen i upp till tre år efter besiktningsdagen.

En tidig besiktning är bra för både säljare och köpare
Fel som upptäcks först när du har flyttat in i din nya bostad kan bli besvärliga för alla parter. Därför är det klokt att ha all fakta på bordet redan från början av försäljningsprocessen. Det skapar en bättre atmosfär genom hela affären och minskar risken för framtida konflikter mellan dig och säljaren.

Ett besiktningsprotokoll medför även en trygghet för dig som spekulant eftersom du har ett bättre underlag för att kunna ta beslutet att skriva kontrakt. Som slutgiltig köpare har du också möjlighet att få en kostnadsfri genomgång av protokollet på telefon med besiktningsteknikern. Han eller hon kan svara på frågor och redogöra för besiktningens alla delar. Vill du ha en genomgång på plats i huset så kan du få det mot en mindre kostnad.

Kom ihåg undersökningsplikten – dra nytta av besiktningsmannen!
Det är som sagt en god idé att beställa en genomgång av besiktningsprotokollet av besiktningsteknikern, antingen via telefon eller på plats i huset. En del köpare gör även valet att anlita samma eller egen besiktningsman för ytterligare en besiktning. Tänk på att du har kvarstående undersökningsplikt på de delar som inte omfattas av den redan genomförda besiktningen.

FÖRSÄKRINGEN

Dolda fel-försäkringen, som säljaren tecknat, aktiveras om du som köpare hittar ett fel som du anser att säljaren ansvarar för – ett så kallat dolt fel.

Försäkringens omfattning
Till skillnad mot många andra dolda fel-försäkringar täcker Fastighetsbyråns dolda fel-försäkring även krav som grundas på fel på maskinell utrustning samt system för vatten, värme, avlopp, ventilation, gas och elektricitet, så länge kravet avser de delar av systemet som finns i byggnaden. Även krav som grundas på fel som har orsakats av radon eller asbest eller på eldstäder och rökgångar omfattas av försäkringen. Ev. garage och övriga sidobyggnader omfattas av försäkringen om de är besiktigade, (i normalfallet ingår huvudbyggnad och garage).

Försäkringen gäller i 10 år och motsvarar den tid som säljaren ansvarar för dolda fel. Kraven kan exempelvis avse fel i tak, vind, fasad, grund, badrum eller andra våtrum.

Försäkringen reglerar inte krav avseende:
- Krav som grundas på fel som uppkommit efter besiktningstillfället, exempelvis om säljaren byggt om något felaktigt efter besiktningen.
- Krav som grundas på fel som säljaren har känt till och inte berättat om.
- Anticimex reglerar inte heller krav som du som köpare har som grundas på avtal mellan dig och säljaren. Det kan till exempel handla om att säljaren inte har målat om en viss yta som ni kommit överens om skulle målas om. El som säljaren installerat själv omfattas inte heller av försäkringen.

Har du fler frågor om besiktningen eller försäkringen? Tala med någon av våra mäklare. För fullständiga villkor och mer information se, www.fastighetsbyran.se

FB 2019-06-07