

# 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 i många fall kan ta vid om det uppstår krav rörande dolda fel. I det här dokumentet kan du läsa mer om dolda fel, undersökningsplikten, besiktningen och vad försäkringen innebär för dig som köpare.

## 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 kontraktetsdag. 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 byggt teknik 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 besiktningssuppdraget ingår i normalfallet förutom huvudbyggnad, även besiktning av ett garage. Övriga sidobyggnader ingår endast om uppdragsgivaren beställt detta. Alla byggnader som är besiktade 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 provhåll i särskilt riskfyllda konstruktioner, där det är vanligt med fuktrelaterade skador. Provhållen görs ofta i så kallade uppreglade golv och utreglade väggar. I provhållen 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 besiktningssuppdraget, 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 besiktningssuppletet 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 besiktningssuppletet.

### 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 besiktningssuppletet medför även en trygghet för dig som spekulant eftersom du har ett bra 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 besiktningssuppletet

Det är som sagt en god idé att beställa en genomgång av besiktningssuppletet av besiktningsteknikern, antingen via telefon eller på plats i huset. En del köpare gör även valet att anlita samma eller egen besiktningssuppletet 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 och som omfattas av försäkringen.

### Försäkringens omfattning

Försäkringen omfattar krav avseende dolt fel i den försäkrade byggnaden. Fastighetsbyråns dolda fel-försäkring omfattar 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 besiktade, (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 besiktningssuppletet, 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, fastighetsbyran.com

# Villkor för Fastighetsbyråns Besiktning och dolda felförsäkring Hus, Anticimex Försäkringar AB, utg. 8

## 1. Inledande bestämmelser

### 1.1 Vem försäkringen gäller för

Försäkringen tecknas av säljare av den villa- eller fritidshusfastighet som anges i försäkringsbrevet. Försäkringen kan också tecknas vid försäljning av fastighet med villa- eller fritidshusbyggnad på lantbruksfastighet. Försäkringen gäller för den som anges i försäkringsbrevet som försäkrad samt för annan säljare som framgår av köpekontraktet. Säljaren kan vara privatperson, dödsbo eller annan juridisk person.

### Försäkringen kan inte tecknas:

- Vid försäljning av del av fastighet.
- Vid försäljning av nybyggnation. Med nybyggnation menas alla hus där det är mindre än 24 månader mellan slutbesked erhållits och kontraktsdatum.
- Av juridisk person som har som verksamhet att köpa och sälja fastigheter och/eller utföra om-, till- eller nybyggnation eller liknande.
- Privatperson eller juridisk person som som utfört byggnation eller renovering i syfte att sälja vidare och/eller aldrig stadigvarande bott i byggnaden.

### 1.2 Vad försäkringen gäller för

Försäkringen gäller för huvudbyggnad som är villa eller fritidshus i Sverige (taxeringskod 113-299) och vars fastighetsbeteckning anges i besiktningsprotokollet och försäkringsbrevet. Försäkringen gäller också garage och andra sidobyggnader under förutsättning att de är besiktigade. Försäkrade byggnader skall till övervägande del användas för privat bruk. Till byggnaden räknas också byggnadens dränering, utvändigt fuktskydd samt dagvattenledning, dock endast fram till annan anslutningspunkt så som brunn, stenkista eller liknande. Till byggnaden räknas altan, uterum eller annan liknande utanpåliggande konstruktion i anslutning till markplan och som även är i direkt anslutning till byggnaden.

### 1.3 När försäkringen gäller

Försäkringen gäller för krav som köparen framställer mot säljaren efter att köpekontraktet blivit bindande mellan parterna. Försäkringen gäller till och med tio (10) år från tillträdesdagen. Försäkring kan inte tecknas efter köparens undertecknande av köpebrev och/eller tillträde till fastigheten. Då försäkringsbrev utfärdats gäller försäkringen från angiven begynnelse-dag oaktat dessa tidsfrister. Försäkringen kan inte förlängas efter försäkringsperioden.

### 1.4 Krav på besiktning

För att få teckna försäkringen skall en särskild försäkringsbesiktning som omfattas av paketet "Besiktning och dolda felförsäkring Hus" utföras av Anticimex eller OBM. Vid tidpunkten för kontraktets undertecknande får inte besiktningsprotokollet vara äldre än tolv månader.

### 1.5 Högsta ersättningsbelopp

Högsta ersättningsbelopp är 2 000 000 konor inklusive rättgångskostnader. Beloppet utgör total ersättning för hela försäkringsperioden.

### 1.6 Självrisk

Försäkringen gäller utan självrisk.

## 2. Försäkringens omfattning

**2.1** Försäkringen gäller för krav som grundas på fel i byggnad i enlighet med Jordbalken 4:19. Med fel menas avvikelser i byggnaden från vad köparen hade kunnat förutsätta utan särskilda utfästelser eller avtal från säljarens sida om byggnadens standard (s.k. dolda fel).

## 3. Undantag från försäkringen

**3.1** Krav som grundas på fel som uppkommit efter besiktningstillfället.

**3.2** Krav som grundas på fel som säljaren har känt till och förtigt, dolt eller givit felaktig eller missvisande uppgift om. Detsamma gäller krav som köparen kan ha till följd av avtal med säljaren, säljarens utfästelser eller annan förespegling om en högre standard än köparen annars har haft fog att förutsätta.

**3.3** Simbassäng eller SPA-bad med tillhörande utrustning.

**3.4** Elsystem som är installerat under tiden säljaren (försäkringsstagaren) ägt fastigheten och som inte installerats av behörig fackman.

**3.5** Krav om grundas på fel utanför den besiktade byggnaden.

**3.6** Anticimex kan aldrig bli skyldigt att lämna ersättning till köparen endast på grund av medgivande eller utfästelse om ersättning från säljaren eller annan än Anticimex.

## 4. Ersättningsregler

- 4.1** Om köparen ställer krav som grundar sig på fel som omfattas av försäkringen åtar sig Anticimex att:
1. bedöma om felansvar föreligger,
  2. förhandla med den som framställer kravet,
  3. föra säljarens talan vid domstol eller vid skiljedomsförfarande och betala de kostnader som uppstår till följd av detta, förutsatt att inte kostnaderna kan ersättas av annan,
  4. ersätta köparen vad säljaren är skyldig att betala till köparen på grund av det fel som omfattas av försäkringen.
  5. om köpet hävs, ersätta kostnaderna för att reparera det fel i byggnaden som ligger till grund för hävningen. Ersättning lämnas inte för standardhöjande åtgärder.

## 5. Försäkringsregler

### 5.1 Skadeanmälan

Skadeanmälan ska göras utan dröjsmål av säljaren eller köparen om det är avtalat i köpekontraktet. Skadeanmälan ska innehålla:

- kopia på köparens krav, om detta har framställts skriftligen
- kopia på besiktningsprotokoll
- kopia på samtliga köpehandlingar
- upplysning till Anticimex om annan försäkring gäller för felet eller skadan
- eventuella andra upplysningar och handlingar som Anticimex kan behöva för reglering av skadan. Den part (köparen eller säljaren) som gör skadeanmälan ansvarar för att Anticimex får begärda handlingar.

Skadeanmälan: anticimexforsakringar.se

### 5.2 Avsändande av meddelande om fel (reklamation)

I de delar där Anticimex meddelar att kravet omfattas av försäkringen ska skadeanmälan anses utgöra en reklamation av köp till säljaren även om det är köparen som anmäler kravet. För krav som inte omfattas av försäkringen ansvarar dock köparen själv för att reklamera köpet direkt till säljaren.

### 5.3 Medgivande från säljaren

När säljaren eller köparen gör en skadeanmälan medger säljaren att Anticimex,

- kommunicerar direkt med köparen och bedömer om och vilken ersättning köparen har rätt till genom försäkringen.
- om ersättningsbart dolt fel föreligger, med befriande verkan kan betala ersättningen direkt till köparen utan särskilt medgivande från säljaren.
- utser vem som ska företräda säljaren.

### 5.4 Åtagande från Anticimex

Om köparen har anmält ett fel direkt till försäkringen har Anticimex skyldighet att vidarebefordra kravet till säljaren på dennes begäran. Anticimex ska också informera säljaren om ersättning betalats till köparen.

### 5.5 Åtaganden från säljaren

Den försäkrade ska medverka till skaderegleringen genom att förse Anticimex med de upplysningar och handlingar som efterfrågas för att Anticimex ska kunna reglera ärendet. Om den försäkrade genom försummelse inte medverkar till skaderegleringen och försummelsen medfört skada för Anticimex har Anticimex rätt att sätta ned ersättningen efter vad som är skäligt med hänsyn till omständigheterna.

### 5.6 Force majeure

Försäkringen gäller inte för förlust som kan uppstå om skadeutredning, reparationsåtgärd eller betalning av ersättning fördröjs på grund av krig, krigsliknande händelser, revolution, uppror eller på grund av myndighets åtgärd, strejk, blockad eller liknande händelse.

### Vart kan jag vända mig?

Om du tycker att Anticimex handlat fel i ett ärende bör du i första hand vända dig till handläggaren hos Anticimex. Du som försäkrad (säljare) kan också begära prövning i Anticimex skadenämnd. Skadenämnden har till uppgift att på kundens begäran ompröva handläggares beslut. Din handläg-

gare hos Anticimex Försäkringar kan hjälpa dig att begära omprövning i skadenämnden. Skadenämndens beslut omprövas inte inom Anticimex.

## Andra vägar för prövning

Du som försäkrad (säljare) kan alltid vända dig till någon instans utanför Anticimex för att begära att få ditt ärende prövat. Allmänna reklamationsnämnden (ARN) kan pröva privatpersoners frågor. ARN tar inte upp tvister som rör ärenden som behandlats i domstol. ARN:s prövning är kostnadsfri och beslutet har form av rekommendation. Läs mer på [www.arn.se](http://www.arn.se). Du kan även gå till domstol med ditt ärende. Närmaste tingsrätt kan lämna mer information. Tvister med anledning av detta avtal prövas i enlighet med svensk rätt. Konsumenternas försäkringsbyrå kan ge dig rådgivning [www.konsumenternasforsakringsbyra.se](http://www.konsumenternasforsakringsbyra.se) eller vänd dig till din kommunala konsumentvägledare.

## Försäkringsgivare

Anticimex Försäkringar AB, Box 47025, 100 74 Stockholm Organisationsnummer: 502000-8958. Styrelsens säte: Stockholm, Skadeanmälan: [anticimexforsakringar.se](http://anticimexforsakringar.se)

## Personuppgifter, kunduppgifter, besiktningsprotokoll mm.

Anticimex Försäkring AB behandlar personuppgifter hänförliga till bland andra kunder, försäkringsstagare, försäkringshavare, betalare och kontaktpersoner. Vi samlar främst in uppgifterna från din mäklare i samband med köp eller försäljning av fastighet, lägenhet eller byggnad. Vi kan också komma att samla in uppgifter direkt från dig. De uppgifter vi behandlar är i huvudsak namn- och adressuppgifter, personnummer och i vissa fall även uppgifter om yrke. Vi samlar även in och behandlar uppgifter om fastigheter, byggnader, verksamheter och andra serviceobjekt. Vi använder besiktningsprotokoll även som underlag för vår riskbedömning och därmed som en del av försäkringsvillkoren vid meddelande av olika försäkringar till säljare och köpare av en fastighet. Vi lagrar dina personuppgifter i 10 år efter försäkringens upphörande.

Ändamålet med bolagets behandling av dina personuppgifter är att teckna fullgöra och administrera försäkringsavtal i syfte tillhandahålla våra tjänster till dig samt för att fullgöra våra skyldigheter enligt avtal och lag.

Den rättsliga grunden för behandlingen är att fullgöra avtal och för att uppfylla rättsliga skyldigheter och rättigheter som berör verksamheten. Efter en intresseavvägning sker även behandling av personuppgifter för marknadsföring, sammanställning av marknads- och kundanalyser och statistik. Uppgifterna är avsedda att i första hand användas av bolag inom Anticimex-gruppen men personuppgifter kan komma att lämnas ut till andra företag, föreningar och organisationer som Anticimexgruppen samarbetar med, exempelvis ditt försäkringsbolag, fastighetsmäklare och banker, samt till myndigheter när det föreligger skyldighet därom enligt lag.

Du har rätt att kontakta oss om du vill ha ut information om de uppgifter vi har om dig, för att begära rättelse eller för att utnyttja någon av dina andra rättigheter enligt lag. Märk ansökan med "Dataskydd" och skicka den till Anticimex, Box 47025, 100 74 Stockholm eller [gdpr@anticimexforsakringar.se](mailto:gdpr@anticimexforsakringar.se).

Mer information om hur vi behandlar dina personuppgifter och hur du nyttjar dina rättigheter finner du på [anticimexforsakringar.se/personuppgiftshantering](http://anticimexforsakringar.se/personuppgiftshantering). Om du har klagomål på vår behandling av dina personuppgifter har du rätt att inge klagomål till Integritetsskyddsmyndigheten (IMY). Om du önskar kontakta oss med anledning av vår hantering av dina personuppgifter är du välkommen att kontakta vårt Dataskyddsombud på [gdpr@anticimexforsakringar.se](mailto:gdpr@anticimexforsakringar.se).

## Ångerrätt

För det fall detta avtal har ingåtts på distans enligt Lag (2005:59) om distansavtal och avtal utanför affärslokaler, så har du inom viss tid rätt att ångra ditt köp. Ångertiden är 14 dagar räknat från den dag avtalet ingicks. Om du ångrar dig inom denna tid så kontaktar du Anticimex Försäkringar. Har du betalat försäkringen betalas beloppet tillbaka med avdrag för den tid som försäkringen varit gällande.