

Tillvägagångssätt och information vid reklamation från köpare avseende ett dolt fel



NORDIC FÖRSÄKRING

www.nordic.se

Information till dig som ska sälja, eller har sålt en fastighet

Du som säljer ett radhus, fritidshus eller en villa har ansvar för dolda fel som upptäcks efter att den nye ägaren har flyttat in, i tio år. Trots att du inte hade kännedom om att felet fanns där. Dolt fel kan vara allting från skadedjur, fukt och mögel till konstruktionsfel och åtgärderna kan bli dyrbara.

När du har tecknat en försäkring för dolda fel så tar Försäkringsbolaget (inom ramen för villkoren) hand om köparens krav efter det att du gjort en skadeanmälan, utreder detta åt dig och sköter den fortsatta kontakten med köparen. Skulle det visa sig att kravet köparen ställde mot dig anses utgöra ett dolt fel lämnar försäkringsbolaget ersättningen till köparen. Vid en eventuell rättegång för försäkringsbolaget din talan samt betalar rättegångskostnader om det skulle behövas. Du har rätt att dra av kostnaden för Säljarförsäkringen i din deklaration.

Hur går du tillväga när köparen reklamerar ett fel till dig?

Det är alltid du som försäkringstagare som skall anmäla skadan till Chubb. Chubb tar inte emot anmälan från köparen direkt då det är viktigt att reklamationen av felet sker till rätt juridisk part, d v s till dig i egenskap av säljare. (Om du har givit köparen en fullmakt att anmäla skada direkt till Chubb så kan köparen anmäla skadan. Chubb kommer då att skicka dig en kopia av den dokumentation som de mottagit från köparen).

Anmälan skall ske skriftligen till Chubb Insurance Company of Europe SE så fort du fått kännedom om en skada från köparen.

Till din *skriftliga skadeanmälan* skall bifogas:

- en kopia av ditt försäkringsbevis
- en kopia av köparens reklamation
- kopior av samtliga köpehandlingar, d v s köpekontrakt, köpebrev, eventuellt tilläggskontrakt, frågelista samt objektsbeskrivningen
- kopia av protokollet från överlåtelsebesiktningen som ligger till grund för försäkringen
- dina eventuella egna kommentarer till köparens reklamation. Ett exempel är om köparen har reklamerat ett fel på någon del av fastigheten som blivit renoverad under din tid som ägare. Chubb önskar då få information om vem som utfört renoveringen, på vilket sätt samt få kopior av kvitton/fakturor etc. från entreprenaden.

Hur går Chubbs utredning till?

När köparen och säljaren har inkommit med alla kompletteringar som behövs för att kunna göra en korrekt juridisk bedömning utreder Chubb huruvida felet är ett s k dolt fel eller ej och om säljare har ett felansvar. Bedömningen görs utifrån Jordabalken 4 kap. 19§ samt rättspraxis vilket innebär att man utgår från vad en köpare haft fog att förutsätta vid köpetillfället med tanke på bl.a. husets ålder och bruk. Man tittar även på om felet har varit upptäckbart och utgår då bl. a från vad som framgår av besiktningsprotokollet.

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. Om fastigheten avviker från vad säljaren har utfäst eller om säljaren har varit försumlig, kan köparen ha rätt till skadestånd (se dock undantag i ditt försäkringsvillkor).

Jordabalken 4 kap 19§

§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).



Chubb Insurance Company of Europe SE
Barnhusgatan 3, 5th floor, S-111 23 Stockholm, Sweden

T: +46 8 545 01 200

F: +46 8 791 91 61 **W:** chubb.com

Skadeanmälan – Säljarens ansvar enligt Jordabalken 4:19

Uppgifter om försäkringstagaren:

Försäkringstagare
Adress
Postnummer & postort
E-post
Telefonnummer (dagtid)

Uppgifter om skadan:

Fastighetens beteckning
Fastighetsmäklare vid försäljning
Årtal och datum då säljaren/försäkringstagaren förvärvade fastigheten
Datum då köparens reklamation mottogs
Är något annat försäkringsbolag inkopplat? Om, ja vilket?

Med skadeanmälan bifogas:

1. Köparens skriftliga krav (skall vara riktat mot säljaren/försäkringstagaren)
2. Försäkringsbrev
3. Köpekontrakt inkl. bilagor (objektsbeskrivning, tilläggskontrakt, frågelista)
4. Överlåtelsebesiktning

Skadeanmälan skickas till:

Chubb Insurance Company of Europe SE
Skadeavdelningen, Barnhusgatan 3, 5tr
111 23 Stockholm, saljaransvar@chubb.com

Skadeavdelningens telefontider:

Mån-fre 09.00-11.30
Ons 12.30-15.00
08-545 01 210

Med anledning av bifogat krav översänder jag härmed skadeanmälan rörande ovan nämnda fastighet:

Ort: _____ **Datum:** _____

Namn-teckning: _____

Namn-förtydligande: _____

Vid det fall att mäklaren insänder skadeanmälan skall fortfarande skadeanmälan vara undertecknad av säljaren.



Göteborg

Nordic Försäkring & Riskhantering AB
Anders Personsgatan 12
416 64 Göteborg
031-40 53 70

Växjö

Nordic Försäkring & Riskhantering AB
Västra Esplanaden 8 B
Box 134, 351 04 Växjö
0470-75 12 00



NORDIC FÖRSÄKRING

www.nordic.se