

## **Allt fler tecknar försäkring för säljare avseende fel i fastighet**

Som säljare av en fastighet bör man vara medveten om att man har ett ansvar för dolda fel i fastigheten och kan drabbas av ersättningsskyldighet gentemot köparen under en tioårsperiod. Under den tiden kan köparen komma och kräva nedsättning av köpeskillingen om det framkommit något fel som köparen inte haft anledning att räkna med hänsyn till fastighetens ålder och skick och som inte heller borde ha upptäckts vid undersökning av fastigheten.

Ett dolt fel ska i princip inte heller vara känt av säljaren, eftersom en säljare förväntas upplysa om de fel och brister han känner till. Säljarens information i detta avseende skapar naturligtvis den bästa tryggheten mot eventuella krav från köparen, men kan ju inte täcka de dolda felen. Förekomsten av dolda fel som upptäcks efter överlåtelsen är inte helt ovanligt och därför finns det i huvudsak två sätt för en säljare att skydda sig. Det ena är att förhandla fram en heltäckande friskrivningsklausul med köparen, men det är ofta ett relativt dyrbart sätt att skydda sig. Den säljare som begär av köparen att köparen ska acceptera en friskrivningsklausul måste också vara beredd att gå ned rejält i pris. Man kan säga att friskrivningsklausuler kan kosta från 50.000 kronor och uppåt, vilket ofta är vad köparen kräver i lägre överlåtelsepris för att medverka till att säljaren ska slippa sitt tioåriga ansvar för dolda fel. Ett annat alternativ som blir allt vanligare är att säljaren tecknar en försäkring, varigenom ett försäkringsbolag tar på sig säljarens ersättningsskyldighet.

De vanligaste och mest dyrbara krav som kommer från köpare till säljare är inte beträffande fel på tomten eller marken utan avser nästan alltid fel av byggnadsteknisk natur. Säljarförsäkringarna täcker därför anspråk mot säljaren som grundas just på de byggnadstekniska delarna i fastigheten. Detta innebär att försäkringen inte är heltäckande, men det ger ett mycket gott skydd mot de vanligaste kraven. En av anledningarna till att försäkringarna inte täcker hela säljarens ansvar/ersättningsskyldighet är att försäkringen grundas på besiktningar och att de s.k. "överlåtelsebesiktningar" som finns på marknaden också är begränsade till byggnadens konstruktion och byggnadstekniska delar.

Visserligen har man kvar en del av sitt ansvar och därmed följande risk för ersättningsskyldighet, men man har försäkrat bort de värsta riskerna som säljare, och det till en väsentligt lägre kostnad än att förhandla sig till en friskrivningsklausul. Premien för en säljarförsäkring ligger kring 5.000 kronor. Mycket väl använda pengar tycker allt fler säljare.

Även om försäkringen inte vänder sig till köparna har köparna indirekt nytta av att säljaren är försäkrad. Anledningen är att det finns någon i bakgrunden som kan betala om köparen skulle ha ett berättigat krav mot säljaren. Erfarenheten visar att det inte är alltid säljaren har möjlighet att betala även om han är skyldig.

Säljare som väljer att anlita någon av Mäklarsamfundets medlemmar har möjlighet att teckna en säljarförsäkring genom försäkringsmäklaren Willis AB. Hos mäklaren kan du få allmän information om säljarförsäkring, gällande villkor och tips hur du gör för att anmäla intresse av försäkringen. Willis lämnar vid behov mer detaljerad information om försäkringen och dess fördelar, tillställer dig ett konkret erbjudande att teckna försäkring och tar emot premiebetalning om du väljer att acceptera erbjudandet.