

Frågor och svar om Dolda fel-försäkringen

Vem kan anmäla en skada på försäkringen?

Både säljaren och köparen av fastigheten kan göra en skadeanmälan.

När ska jag anmäla skadan?

Så fort du upptäcker fel, skada eller brist som du anser utgöra ett dolt fel kan du anmäla skadan till oss. Du behöver inte bifoga fullständig dokumentation för att kunna anmäla skadan.

Försäkringen gäller inte för

Krav understigande 9 000 kronor kommer inte att utredas eller ersättas.

Vad anses vara ett dolt fel?

Det är flera kriterier som ska mötas för att ett fel ska räknas som ett dolt fel.

- Felet måste ha funnits vid köpetillfället
- Felet ska reklameras i tid
- Felet ska inte ha varit upptäckbart vid noggrann besiktning
- Felet ska inte ha varit förväntat i förhållande till bl.a. ålder, skick, konstruktion och pris
- Felet ska påverka marknadsvärdet
- Felet ska inte vara preskriberat

Vem ska påvisa att ett dolt fel finns?

Kravställaren ska påvisa att det finns ett dolt fel. Den som framställer kravet bekostar därför besiktningsman/sakkunnig för att utreda skadans orsak och omfattning.

Finns det byggnadsdelar som inte omfattas av försäkringen?

Ja, undantag görs för bland annat installationer för vatten, värme och avlopp.

Riskkonstruktioner som inte har undersökts enligt villkoren omfattas inte av försäkringen.

När kan jag förvänta mig ett beslut i ärendet?

Vi påbörjar utredningen av ärendet så snart vi fått in alla nödvändiga uppgifter, såsom skaderapport, kostnadsuppskattning och foton. Handläggningstiden varierar beroende på ärendets komplexitet.

Hur beräknas ersättningen som köparen kan få?

Ersättningen beräknas som skillnaden mellan priset som köparen skulle ha betalat för fastigheten i avtalsenligt respektive felaktigt skick. Det motsvarar det prisavdrag köparen kunnat få om felet varit känt vid tiden för köpet.

Hur länge gäller försäkringen?

Försäkringen gäller från och med datum för bindande köpekontrakt eller från försäkringens tecknande till tio år efter tillträdesdagen.

Kan ni åtgärda skadan innan vi meddelat beslut?

Ja. Ha dock alltid i åtanke att **köparen bär bevisbördan** för att ett dolt fel finns. Vi fattar beslut på det underlag ni skickar in. Det är viktigt att skadeorsaken och skadeomfattning dokumenteras *noggrant* innan skadan åtgärdas:

- Ta gärna många bilder, både närbilder samt bilder av det skadade utrymmet.
- Innan fel åtgärdas bör köparen prata med handläggaren i ärendet. Vi behöver ett underlag för våra bedömningar som är skriven av en fackman. I underlaget ska skadans orsak, omfattning samt nödvändiga åtgärder framgå.
- Bilder, planritning samt offert/kostnadsuppskattning underlättar för vår bedömning.