

# Fastighetsöverlåtelseförsäkringar – en jämförelse ur ett konsumenträttsligt perspektiv

av Athina Pehrman



Athina Pehrman  
pehrman.athina@swipnet.se

*En s.k. fastighetsöverlåtelseförsäkring är avsedd att skydda säljare och köpare mot ekonomiska konsekvenser på grund av dolda fel i fastigheten. Försäkringsformen infördes på 1970-talet men försvann sedan försäkringsgivarna upptäckte att den blev för dyrbar.*

*Under senare år har det dock dykt upp nya typer av s.k. överlåtelseförsäkringar som kan tecknas via vissa fastighetsmäklare. I dag finns det sex olika alternativ på marknaden, tre ansvarsförsäkringar och tre skadeförsäkringar.*

*Här redovisas de viktigaste likheterna och skillnaderna mellan de olika försäkringarna.*

## Inledning

Sedan slutet av 1990-talet erbjuder flera olika försäkringsbolag en ny typ av försäkring, en s.k. fastighetsöverlåtelseförsäkring. Försäkringar som är avsedda att skydda säljare och köpare mot ekonomiska konsekvenser på grund av att dolda fel upptäcks i fastigheten, är i och för sig inte något nytt. Redan några år efter Jordabalkens ikraftträdande 1972, kunde säljaren teckna en dylik försäkring genom mäklaren vid en fastighetsförsäljning. Försäkringstypen upphörde emellertid redan efter några år eftersom den blev för kostsam för alla parter. Under åren därefter har flera försäkringsgivare, i olika omgångar, erbjudit en liknande försäkring dock utan någon direkt framgång. Kostnaderna visade sig än en gång bli för höga för försäkringsgivarna eftersom

försäkringarna varit för omfattande eller riskbedömningen felaktig. Sex olika försäkringsgivare har de senaste åren på nytt erbjudit olika typer av s.k. överlåtelseförsäkringar, som i de flesta fall endast kan tecknas genom vissa fastighetsmäklarkedjor eller via en mäklare som är ansluten till Fastighetsmäklarförbundet eller Mäklarsamfundet. Denna gång verkar försäkringsgivarna ha lyckats bättre eftersom försäkringsformen har överlevt.

Idag finns tre ansvarsförsäkringar för säljare som skall skydda mot skadeståndsansvar för skador på grund av dolda fel i den sålda fastigheten. Försäkringsgivare är Chubb In-

**Athina Pehrman** är jur. kand. och amanuens på EILL, European Insurance Law Institute. Artikeln är ett sammandrag av hennes examensarbete i civilrätt 20 poäng vid Stockholms Universitet, vt 2003.

Handledare: Professor Bill W. Dufwa.

urance Company, ACE Europe och SAFE International Försäkringar AB. Det finns också tre skadeförsäkringar som försäkrar byggnaden mot skador p.g.a. dolda fel; försäkringsgivare är Länsförsäkringar Stockholm, Länsförsäkringar Skåne och Anticimex Försäkringar AB.

Nedanstående jämförelse omfattar inte alla olika försäkringsvillkor på ett fullständigt uttömmande sätt. Försäkringarna jämförs med fokus på de viktigaste villkoren ur konsumentens, d.v.s. både köparens och säljarens perspektiv. Jämförelsen behandlar försäkringsvillkoren främst vad gäller försäkringens omfattning, undantag, försäkringstid, premie, maximala försäkringsbelopp, självrisk och vilken typ av besiktning som utförs.

## Besiktning

Besiktningens protokoll har en central betydelse när besiktning genomförs. I protokollet antecknas fel och brister på eller i den besiktade byggnaden som besiktningssmannen upptäcker under besiktningens gång. I protokollet anmärks också om behov finns av fortsatt teknisk undersökning. Protokollets innehåll avgör sedan vad som omfattas eller inte omfattas av försäkringens omfattning. Besiktningens omfattning och vad som framkommer vid besiktning har på så sätt avgörande inverkan på försäkringens omfattning.

De besiktningar som utförs i samband med tecknande av jämförda försäkringar kan delas in i två nivåer; jag har valt att kalla dem *standardbesiktning* och *utökad besiktning*.

Varje besiktning består av olika moment. Dessa moment skiljer sig åt, dels beroende på vilken försäkring som tecknas, dels vilken besiktningssman som utför besiktningen. Anticimex och besiktningssmän anslutna till SBR utför så gott som likartade *standardbesiktningar* vad beträffar besiktningens omfattning och den har utarbetats enligt bransch-

praxis. Anticimex besiktning innefattar emellertid ett moment mer än i den *standardbesiktning* som SBR:s besiktningssmän utför.

En *utökad besiktning* utförs av besiktningssmän från Anticimex enbart vid tecknande av den försäkring som tillhandahålls av Anticimex Försäkringar när fastigheten förmedlas genom Svensk Fastighetsförmedling eller vid tecknande av den försäkring som tillhandahålls av Länsförsäkringar Skåne och förmedlas genom Länschem i Skåne.

### Standardbesiktning

En *standardbesiktning* omfattar i regel fyra till fem olika moment:

- Genomgång av lämnade upplysningar och handlingar.
- Okulär besiktning.
- Fuktindikering i våtutrymmen (ingår endast i Anticimex besiktning).
- Analys av risk för eventuella framtida skador.
- Behov av fortsatt teknisk undersökning.

Genomgång av lämnade upplysningar och handlingar innebär att besiktningssmannen går igenom de upplysningar och handlingar som fastighetens säljare gjort tillgängliga, det antecknas i besiktningens protokoll vilka handlingar som genomgått. Besiktningssmannen kontrollerar dock inte dokumentens äkthet eller riktighet genom att ta kontakt med myndigheter eller domstolar.

Den okulära besiktningen innebär att besiktningssmannen med hjälp av synen (man kan kalla det en sinnenas besiktning) besiktat tillgängliga utrymmen i den eller de byggnader som omfattas, samt tak och fasader. Med tillgängliga utrymmen avses sådana utrymmen som kan nås via dörr, anvisade öppningar och inspektionsluckor.

Fuktindikering i våtutrymmen innebär att besiktningssmannen kontrollerar aktuella våtutrymmen i den eller de byggnader som omfattas, dock endast då misstanke om skada

finns. Detta görs för att upptäcka eventuella pågående vattenskador i våtrum. Detta moment ingår endast i de *standardbesiktningar* som utförs av Anticimex. Det skall observeras att fuktindikering inte är jämförbart med fukt-mätning! Indikeringsinstrumentet som används mäter inget fuktvärde utan indikerar endast förekomsten av fukt. Fuktindikering kan föranleda eventuellt behov av fortsatt teknisk undersökning.

En riskanalys lämnas av besiktningssmannen baserat på de upplysningar fastighetens säljare lämnat, vad som framkommit vid granskning av handlingar, resultatet av den okulära besiktningen, särskild kunskap om byggt teknik och allmän kunskap om det område där byggnaderna är belägna. Riskanalysen är en analys av de upptäckta felen eller bristerna som ännu inte lett till följdskador.

Om besiktningssmannen bedömer att det finns behov av fortsatt teknisk undersökning, antecknas det i besiktningssprotokollet. Fortsatt teknisk undersökning ingår inte i besiktningen utan får beställas särskilt. Besiktningssmannen rekommenderar fortsatt teknisk undersökning i de fall där försäkringen inte kommer att omfatta eventuella misstänkta fel och/eller brister.

*Standardbesiktningen* omfattar inte:

- Fuktmätning (annat än fuktindikering i våtrummen enl. ovan).
- Kontroll av system för el, gas, vatten, värme, ventilation och avlopp.
- Kontroll av hushållsmaskiner.
- Kontroll av eldstäder, rökgångar och murstock.
- Kontroll av simbassänger med tillhörande pumpanläggningar, altaner, utomhuspooler och andra markanläggningar.
- Kontroll av mark, utanför eller intill den eller de byggnader som omfattas av besiktningen (enligt avtalet).
- Radonmätning.
- Kontroll av vattnets kvalitet och kvantitet.

- Andra ingrepp, mätningar, provtryckning o.d. som inte redan angetts ovan.

### **Utökad besiktning**

En *utökad besiktning* görs endast om fastigheten förmedlas genom Svensk Fastighetsförmedling eller Läns hem i Skåne, vilket innebär att försäkringen som tecknas har Anticimex Försäkringar AB eller Länsförsäkringar Skåne som försäkringsgivare. För att få teckna en dylik försäkring krävs en fördjupad undersökning av byggnaden ifråga, en s.k. *utökad besiktning*. Den utökade besiktningen utförs endast av besiktningssmän från Anticimex.

En *utökad besiktning* omfattar de fem moment som ingår i en *standardbesiktning* och därutöver görs en särskild kontroll av byggnadens konstruktion.

Anticimex besiktningssmän kontrollerar byggnadens konstruktion i syfte att dels avgöra om den aktuella konstruktionen bör omfattas av försäkringen, dels stickprovkontrollera förekomsten av fel eller risker för fel förknippade med den aktuella konstruktionen.

En kontroll av konstruktion omfattar bl.a. att man i fastigheter med vissa särskilda grundkonstruktioner upptar ett provhåll (75–120 mm) per markplan samt ett till två stickprovhåll (16 mm) där delar av stommen kan komma i kontakt med grundläggningen om det finns uppreglade golv och/eller utreglade väggar och där kontrollera förekomst av fukt (här görs en fukt-mätning, gränsvärdet är en relativ luftfuktighet på maximalt 75% eller motsvarande 17% fuktkvot uppmätt i trä). Man genomför vidare en okulär kontroll av konstruktionen samt indikering av förekomsten av lukt. I byggnader med grundkonstruktionen platta på mark som saknar uppreglade eller flytande golv, upptas provhåll för att genomföra en kontroll av ytterväggssylen samt genomföra en indikering av lukt.

I övrigt är det samma moment i en *utökad besiktning* som i en *standardbesiktning*. Även besiktningens undantag är desamma.

## Besiktningens ansvar och skadeståndsskyldighet

Besiktningens ansvar för att den besiktning han utför är korrekt och tillförlitlig. Om han skulle begå ett misstag under sitt uppdrag och förbise en skada eller ett fel kan han bli skadeståndsansvarig för sitt misstag. Besiktningens män har som regel en ansvarsförsäkring som skall täcka ett eventuellt skadeståndsansvar.

Krav på ersättning kan riktas mot besiktningens mannen som utfört besiktningen för det eller de fel/brister som förbisets. Det innebär att den som kräver ersättning måste driva en skadeståndstalan mot besiktningens mannen för att få ut ersättning. Krav direkt mot besiktningens mannen måste i regel göras inom två år från den dag besiktningen utfördes, för att besiktningens mannens ansvarsförsäkring skall kunna komma ifråga.<sup>1</sup> I andra fall blir besiktningens mannens betalningsförmåga avgörande för om en fordringsägare kan få något skadestånd p.g.a. en besiktningens miss. Högsta ersättningsbelopp ligger runt 500 000 kr för besiktningens mäns ansvarsförsäkringar. Besiktningens mannen bär kostnaden för självrisk.

Anticimex Försäkringar AB:s försäkring omfattar förutom dolda fel även fel eller skador som besiktningens mannen missat under besiktningen, m.a.o. upptäckbara fel. Att besiktningens mannens misstag omfattas av försäkringen innebär att köparen kan vända sig direkt till försäkringsgivaren med krav på ersättning för besiktningens missar. Kravet måste riktas mot försäkringsgivaren inom tre år från det att skadan upptäcktes och i varje fall inom tio år från det att kravet tidigast hade kunnat göras gällande (d.v.s. tio år från försäkringsens begynnelse). Enligt villkoren i den här försäkringen är det köparen som får stå för kostnaden för självrisk (20% av basbeloppet, vilket innebär 7 580 kr år 2002), eftersom det är köparen som har rätt till försäkringsersättningen i första hand.

## Energibesiktning – ett krav i framtiden? <sup>2</sup>

Kommissionen lämnade den 14 maj 2001 ett förslag till Europaparlamentets och rådets direktiv om byggnaders energiprestanda. Förslaget till direktiv har behandlats i rådsarbetsgruppen under hösten 2001. Rådet antog den 4 december 2001 en allmän riktlinje för förslaget till direktiv. Europaparlamentet avlämnade den 6 februari ett betänkande efter att ha avslutat sin första läsning av förslaget. Rådet förväntas besluta om direktivet under senare delen av hösten 2002.

Syftet med direktivet är att främja en effektiv energianvändning i byggnader. Avsikten är att genom åtgärder bidra till att minska utsläppen av växthusgaser och minska EU:s importberoende av energi i enlighet med Kommissionens grönbok för försörjningstrygghet. Hänsyn skall härvid tas till lokala förhållanden, inomhusklimat och kostnadseffektivitet.

Regeringen har i april 2002 givit Statens energimyndighet i uppdrag att i samarbete med Boverket och i samråd med Konsumentverket och Styrelsen för ackreditering och teknisk kontroll (SWEDAC), genomföra en analys avseende hur kommissionens förslag till Europaparlamentets och rådets direktiv om byggnaders energiprestanda skall genomföras i Sverige. Vid sin analys skall myndigheten utgå från den allmänna riktlinje som rådet beslutade i december 2001.

I uppdraget ingår att identifiera vilka förändringar i lagstiftningen som krävs för att genomföra det föreslagna direktivet. Resultatet av uppdraget skall sedan utgöra grund för hur regeringen fortsatt skall hantera frågan om hur det föreslagna direktivet kan genomföras. Uppdraget skall redovisas senast den 15 december 2002.

I Sverige idag används i praktiken en integrerad beräkningsmetod för fastställande av energibehovet genom Boverkets byggregler (BFS 1993:57). De variabler som föreslås i

direktivet skiljer sig delvis från dem som tillämpas i Sverige, varför våra regler måste ses över. Även befintliga byggnader omfattas av dessa krav på ombyggnad om åtgärderna leder till att byggnadens livslängd avsevärt förlängs. Förslaget till direktiv innebär att ytterligare en nivå avseende ombyggnader av befintliga byggnader behöver införas i plan- och bygglagstiftningen för att kunna ställa krav på energieffektiviteten.

Ett energicertifikat, som är högst tio år gammalt, skall enligt direktivförslaget göras tillgängligt för dem som köper eller hyr nya och befintliga byggnader. Några krav på energicertifikat finns inte i Sverige idag. Vidare finns inget krav på inspektion av värmepannor i Sverige på det sätt som föreslås i direktivet. Obligatorisk kontroll av de luftkonditioneringsystem som avses i direktivförslaget finns inte heller i Sverige.

Förslaget innebär att alla fastigheter skall i framtiden föras med en energiklassificering, ett energicertifikat som är ett mått på fastighetens energieffektivitet. Klassificeringen kan åstadkommas genom en energibesiktning t.ex. vid försäljning.

Energibesiktningar finns redan som färdig produkt i Sverige och Anticimex har genomfört provförsäljningar av energibesiktningar som kostar 2 800 kr, där besiktning och diagnos ingår. När energibesiktning utförts ställer besiktningsmannen en diagnos, m.a.o. anges vilka åtgärder som fastighetsägaren kan utföra för att få fastigheten mer energisnål. Det kan röra sig om t.ex. lägre vattenförbrukning, bättre isolering, annan uppvärmning m.m.

Besiktningen leder till en diagnos. Om åtgärder enligt Anticimex plan utförs, ges en garanti som innebär att fastighetsägaren får tillbaka besiktningskostnaden och åtgärdskostnader av Anticimex, om inte åtgärderna resulterat i en energibesparing enligt den diagnos som ställts inom ett år. Framtiden får utvisa om det kommer bli obligatoriskt med energibesiktning vid fastighetsförsäljning.

## Överlåtelseförsäkringar – en jämförelse

En del av dessa försäkringar kan endast tecknas av säljaren av en fastighet, andra försäkringar vänder sig till köparen och slutligen finns det försäkringar som säljaren kan teckna i tredje mans intresse (köparens). Chubb Insurance Company, SAFE International Försäkringar AB och ACE Europe erbjuder ansvarsförsäkringar som kan tecknas av säljaren.

Länsförsäkringar Stockholms ”Ågarbytesförsäkring” är en försäkring som köparen tecknar för skydd mot dolda fel i bostadsbyggnaden, en skadeförsäkring. Länsförsäkringar Skåne (hädanefter kallad LF Skåne) samt Anticimex Försäkringar AB tillhandahåller försäkringar som kan tecknas antingen av säljaren i tredje mans (köparens) intresse eller av köparen själv. Dessa två försäkringar försäkrar bostadsbyggnaden mot skador p.g.a. dolda fel, d.v.s. skadeförsäkringar.

Endast Länsförsäkringar Stockholm (fortsättningsvis kallad LF Stockholm) erbjuder sina kunder möjligheten att teckna försäkringen direkt av försäkringsgivaren. I alla andra fall kan försäkringarna endast tecknas om fastigheten som skall säljas förmedlas av någon särskild fastighetsmäklarkedja eller av en fastighetsmäklare ansluten till en särskild organisation, t.ex. Fastighetsmäklarförbundet eller Mäklarsamfundet.

Generellt sett är samtliga försäkringar som jämförts utformade enligt samma princip. Försäkringarna är uppbyggda så att det är endast dolda fel på själva bostadsbyggnaden eller byggnaderna som omfattas, m.a.o. fast egendom. Det mesta utanför byggnaden/byggnaderna är undantaget, t.ex. utomhuspooler, brunnar, altaner och övrigt på fastigheten. Likaså är allt som är förenat med hög risk ofta undantaget, såsom inomhuspool med tillhörande pumputrustning. Lös egendom och många tillbehör till fast egendom, exempelvis maskinell utrustning såsom värmepanna och

vitvaror, system för vatten, avlopp, värme, ventilation, gas och elektricitet, eldstäder och rökgångar, är också undantaget i så gott som samtliga försäkringar. Ingen av försäkringarna ersätter skador p.g.a. dolt fel som orsakats eller består av radon eller asbest. Inte heller rättsligt fel eller rådighetsfel omfattas i någon försäkring.

Försäkringens omfattning och undantag bygger sedan till stor del på vad som framkommit under besiktningen och vilken riskanalys som antecknats i besiktningensprotokol-

let. Därigenom har besiktningens omfattning och olika moment avgörande betydelse för vilken försäkring som är bäst ur konsumentens perspektiv. Den utökade besiktningen innehåller som redovisats ovan fler moment än standardbesiktningen. Ju grundligare besiktning desto fler eventuella fel kan hittas och därmed blir risken för förekomsten av dolda fel lägre. Det är positivt för både köparen och säljaren.

De tre ansvarsförsäkringarna för säljarens ansvar mot dolda fel skiljer sig inte så mycket

Försäkringsgivare	Chubb Insurance Company of Europe S.A.	SAFE International Försäkrings AB	ACE Europe
Förmedlas endast genom	1) Förenings Sparbankens Fastighetsbyrå 2) Mäklarsamfundet	1) Mäklarhuset 2) ERA 3) Fastighetsmäkl. Förb.	1) Bjurfors 2) Skandia Mäklarna
Typ av försäkring	Ansvarsförsäkring	Ansvarsförsäkring	Ansvarsförsäkring
Försäkring kan tecknas av	Säljaren	Säljaren	Säljaren
Försäkringstid	10 år	10 år	10 år
Maximalt försäkringsbelopp	750 000 kr	750 000 kr	750 000 kr
Premie (erläggs bara en gång)	1) 7900 kr inkl. besiktning 2) 7650 kr inkl. besiktning	1) 4750 kr, ej besiktning 2) 9800 kr, ej besiktning 3) 5200 kr, ej besiktning	1) 8800 kr inkl. besiktning 2) 8800 kr inkl. besiktning
Typ av besiktning (standard/utökad)	Standardbesiktning	Standardbesiktning	Standardbesiktning
Självrisk	30% av basbeloppet d.v.s. 11 370 kr (2002),  självrisk betalas av säljaren	50% av basbeloppet d.v.s. 18 950 kr (2002),  självrisk betalas av säljaren	50% av basbeloppet d.v.s. 18 950 kr (2002),  självrisk betalas av säljaren
Antal självrisker vid flera skador vid samma tillfälle	En självrisk avseende en eller flera skador vid samma tillfälle	En självrisk för varje skada även om de anmäls vid samma tillfälle	En självrisk avseende en eller flera skador vid samma tillfälle
Omfattas besiktning- mannamisstag?	NEJ	NEJ	NEJ
Kan försäkringen tecknas i hela landet?	JA	JA	JA

åt, se närmare jämförelsen i tabellen nedan. LF Stockholms "Ågarbytesförsäkring" är inte riktigt jämförbar med de övriga försäkringarna eftersom den bara är en tvåårig försäkring. De tre ansvarsförsäkringarna från Chubb, SAFE och ACE samt LF Stockholms skadeförsäkring, har i denna jämförelse inte visat sig vara lika omfattande som de två skadeförsäkringar, som erbjuds genom LF Skåne och Anticimex Försäkringar AB, och det är endast i dessa två som riskkonstruktioner kontrolleras i samband med besiktningen. De två sena-

re har dock högst premier och lägst ersättningsbelopp. I dessa två försäkringar, där den utökade besiktningen utförs och där riskkonstruktioner kontrolleras med bl.a. provhåll och fuktmetning resp. fuktindikering, kan däremot dessa riskkonstruktioner omfattas av försäkringen om inga fel/brister upptäckts och inget antecknats i protokollet. Enligt Anticimex försäkringsvillkor omfattas även de delar av byggnaden som fått anmärkningar i protokollet om krav på fortsatt undersökning, förutsatt att ett åtgärdsprogram beställts och

Försäkringsgivare	Länsförsäkringar Stockholm	Länsförsäkringar Skåne	Anticimex Försäkringar AB
Förmedlas endast genom	-----	Länshem Skåne	Svensk Fastighetsförmedling
Typ av försäkring	Skadeförsäkring	Skadeförsäkring	Skadeförsäkring
Försäkring kan tecknas av	Köparen	Säljaren eller köparen	Säljaren eller köparen
Försäkringstid	1+ 1 år (max 2 år)	10 år	10 år
Maximalt försäkringsbelopp	1 miljon	500 000 kr	500 000 kr
Premie (erläggs bara en gång)	2500 kr/år (5000 kr) inkl. besiktning	12 500 kr (<1 milj) 15 000 kr (1-2 milj) 17 000 kr (>2 milj) inkl. besiktning	12 900 kr (<1 milj) 14 900 kr (1-2 milj) 16 900 kr (>2 milj) inkl. besiktning
Typ av besiktning (standard/utökad)	Standardbesiktning	Utökad besiktning, riskkonstruktioner kontrolleras	Utökad besiktning, riskkonstruktioner kontrolleras
Självrisk	6000 kr per skadetillfälle,  självrisk betalas av köparen	50% av basbeloppet d.v.s. 18 950 kr (2002),  självrisk betalas av köparen	50% av basbeloppet d.v.s. 18 950 kr (2002) 20% av basb. p.g.a. besiktningsmannamiss, självrisk betalas av köparen
Antal självrisker vid flera skador vid samma tillfälle	En självrisk avseende en eller flera skador vid samma tillfälle	En självrisk avseende en eller flera skador som är en följd av samma fel vid samma anmälningstillfälle	En självrisk avseende en eller flera skador vid samma tillfälle
Omfattas besiktningsmannamisstag?	NEJ	NEJ (inte enligt försäkringsvillkoren)	JA
Kan försäkringen tecknas i hela landet?	NEJ, endast i Stockholms län	NEJ, endast i Skånes län	JA

genomförts inom ett år från tillträdesdagen.

Simbassäng och tillhörande utrustning inne i byggnaden undantas uttryckligen i villkoren i alla försäkringar utom av Chubb Insurance Company och ACE Europe.

Besiktningmannamisstag omfattas endast av Anticimex försäkring, vilket är ett mycket bra villkor (det framgår inte av LF Skånes villkor att besiktningmannamisstag omfattas även i deras försäkring, trots att de själva påstår det). Köparen får då möjlighet att få ut ersättning även för sådana fel som upptäcks under försäkringsperioden på tio år, istället för som i de övriga försäkringarna, nämligen kräva besiktningssmannen direkt med en skadeståndstalan senast inom två år från besiktningssdagen.

### **Vilken försäkring är bäst?**

Vilken försäkring skall då en säljare respektive köpare av en fastighet välja för att få det bästa skyddet till ett rimligt pris?

I ansvarsförsäkringarna från Chubb, ACE och SAFE är det säljaren som är försäkrad mot ansvar för dolda fel i tio år. Köparen har ingen rätt till försäkringsersättning utan får vända sig till säljaren med ersättningskrav. Detta innebär dels att det är säljaren som får stå för kostnaden för självrisk, utöver premien och kostnad för besiktning, dels att det är säljaren som måste göra en skadeanmälan till försäkringsgivaren och blir på så sätt inblandad i processen.

Sammanlagt kan den här typen av försäkring bli mer kostsam för säljaren vid skadefall än om han väljer att teckna en försäkring med Anticimex eller LF Skåne som försäkringsgivare, där köparen betalar självrisk vid skadefall.

När det gäller ansvarsförsäkringarnas omfattning och dess betydelse för säljaren, spelar besiktningen en stor roll. Den besiktning som utförs är, som ovan redovisats, en standardbesiktning, där kontroll av riskkonstruktioner

inte ingår. För säljaren är det på sätt och vis bra om så många fel och brister som möjligt upptäcks vid besiktningen; köpeskillingen kan må hända bli lägre om fel upptäcks, men säljaren väljer nog hellre det än att dessa fel/brister ändå upptäcks senare och då medför kostnader. En utökad besiktning som görs i LF Skånes och Anticimex försäkringar är att föredra.

För köparens del innebär ansvarsförsäkringen att han kan ha större möjligheter att få ersättning för skador p.g.a. dolda fel om säljarens ansvar är försäkrat än om det inte var det. Men köparen har som sagt ingen självständig rätt till försäkringsersättning vid ansvarsförsäkring och måste blanda in säljaren vid ett skadefall. För köparen har besiktningens omfattning likaså en stor betydelse. Ju mer som omfattas av besiktningen desto större är möjligheterna att upptäcka fel och brister i fastigheten.

Besiktningssmannens misstag försäkras inte i ansvarsförsäkringarna. Köparen får i ett sådant fall vända sig direkt till besiktningssmannen och kräva ersättning. För köparens del är också Anticimex och LF Skånes produkter bättre, även om köparen är den som får bära kostnaden för självrisk i dessa försäkringar.

LF Stockholms försäkringsprodukt vänder sig enbart till köparen. Denna försäkring blir aktuell först om säljaren av fastigheten inte redan tecknat försäkring. Detta alternativ är dock inte det bästa för köparen om han vill ha ett så omfattande skydd som möjligt, då är Anticimex och LF Skånes produkter som även de kan tecknas av köparen, ett bättre alternativ. Dels är besiktningarna mer omfattande och dels är försäkringsperioden tio år jämfört med två år för LF Stockholms försäkring. I Anticimex försäkring omfattas som tidigare nämnts även besiktningssmannamisstag.

LF Stockholm har visserligen ett högre ersättningsbelopp och en avsevärt lägre självrisk, men försäkringen gäller bara dolda fel som upptäcks inom försäkringstiden på två år,



sedan är köparen hänvisad till att kräva ersättning av säljaren som kan vara utan ansvarsförsäkring och då beror det på säljarens betalningsförmåga om köparen verkligen får ut någon form av ersättning p.g.a. dolt fel. Dessutom är undantagen i försäkringen för fukt-skador betydande! Premien är också förhållandevis hög, 5 000 kr för ett tvåårigt skydd.

De två tioåriga sakförsäkringarna från LF Skåne och Anticimex är enligt denna jämförelse ett bättre alternativ än ansvarsförsäkringarna, för både köpare och säljare. Prismässigt skiljer sig de två inte från varandra. Premien (för båda beroende på köpeskillningens storlek, kostar 12 900–16 900 kr inkl. besiktning år 2002) är högst bland de försäkringar som jämförts, men blir *inte* totalt sett dyrare jämfört med om säljaren tecknar en ansvarsförsäkring (premie från 7 650 till 14 800 kr inkl. besiktning, år 2002), där det *tillkommer* kostnad för självrisk vid eventuellt skadefall (självrisk 30–50% av basbeloppet, ca 11 370–18 950 kr, år 2002). Se närmare skillnaderna i tabellerna ovan). För det fall fel eller skador upptäcks under försäkringstiden blir dessa två sakförsäkringar totalt sett billigare för säljaren än att teckna en ansvarsförsäkring.

Anticimex och LF Skåne har lika försäkringsbelopp på 500 000 kr, vilket är lågt jämfört med de övriga försäkringarna som ligger på 750 000 till en miljon kr. De låga försäkringsbeloppen och de höga premierna uppvägs dock till viss del av försäkringarnas omfattning och den utökade besiktning som ingår. Anticimex kommer, enligt uppgift, under nästa år att höja försäkringsbeloppet från 500 000 kr till 750 000 kr, vilket är positivt.

Båda försäkringarna har så gott som likadana undantag, LF Skåne har dock några fler undantag som inte nämns i villkoren för Anticimex försäkring. När det gäller vad som ersätts inom försäkringsbeloppet skiljer sig dessa två försäkringar från varandra.

En annan skillnad är att skadorna måste vara en följd av samma fel enligt försäkrings-

villkoren för LF Skånes produkt för att räknas som en skadehändelse. I Anticimex försäkring däremot räknas flera skador som är oberoende av varann som en skadehändelse om det anmäls vid samma tillfälle. Det innebär att köparens kostnad för självrisk blir högre i LF Skånes försäkring i händelse av ett skadefall med flera oberoende skador.

Värdeminskning som byggnaden drabbats p.g.a. skada där förutsättningar inte finns för att avhjälpa skadan på ett tillfredsställande sätt eller till skäligen kostnad, lämnas inom ramen för försäkringsbeloppet i Anticimex skadeförsäkring, men är *undantaget* enligt LF Skånes villkor. När det gäller försäkringstiden, börjar LF Skånes försäkring gälla från tillträdesdagen enligt villkoren, jämfört med kontraktetsdagen (som föregår köpebrevsdagen/tillträdesdagen) för Anticimex försäkring. Detta innebär att enligt Anticimex försäkring har *säljaren* rätt till försäkringsersättning för fel eller skador p.g.a. dolda fel som upptäcks *före* tillträdesdagen. *Köparen* övertar denna rätt *efter* tillträdesdagen. Enligt villkoren i LF Skånes produkt har inte säljaren denna rätt eftersom försäkringen börjar gälla först på tillträdesdagen då köparen är försäkringshavare. Ju tidigare försäkringen börjar gälla desto bättre för både köpare och säljare.

Enligt båda försäkringarna utförs en utökad besiktning av besiktningsmän från Anticimex, på den punkten skiljer de sig inte åt, men försäkringen som tillhandahålls av Anticimex är den enda som ersätter skador och fel som besiktningsmannen skulle ha upptäckt, s.k. besiktningsmannamisstag. Vidare är Anticimex försäkring rikstäckande på så sätt att den kan tecknas i hela landet jämfört med LF Skåne som endast erbjuder sin produkt i ett mycket begränsat geografiskt område.

LF Skånes försäkringsvillkor behöver ses över och förtydligas på flera punkter så att villkoren blir mer lättförståeliga och framför allt verkligen avspeglar den omfattning som försäkringen skall ha. Anticimex mycket

omfattande och på vissa punkter krångligt skrivna försäkringsvillkor borde också förbättras för att bli mer konsumentvänliga.

## Slutkommentar

Slutligen vill jag kommentera det faktum att alla ansvarsförsäkringar och skadeförsäkringar som nu jämförts – med undantag för LF Stockholms ”Ågarbytesförsäkring” – endast kan tecknas under förutsättning att fastigheten förmedlas genom någon särskild fastighetsmäklarkedja eller genom en mäklare som är medlem i Fastighetsmäklarförbundet eller Mäklarsamfundet.

Antalet fastighetsförsäljningar som sker via mäklare ökar enligt uppgifter från flera fastighetsmäklare. Att sälja sin fastighet genom en registrerad fastighetsmäklare kostar visserligen en slant men en fastighetsförsäljning kan vara en förhållandevis krånglig affär och då är det en fördel att både köpare och säljare får hjälp med kontraktsskrivning och annat som en fastighetsaffär innebär. Genom att anlita en mäklare som erbjuder en försäkring mot skador p.g.a. dolda fel kan köpare och säljare skydda sig mot eventuella framtida kostnader.

Enligt Svensk Fastighetsförmedling i Huddinge tecknas en ”Säljarförsäkring” i 75% av de fastighetsförsäljningar som förmedlas genom det kontoret. Köparna har också blivit mer medvetna och allt fler vill ha fastigheten besiktad av en professionell besiktningsman innan man köper ett hus. Ett resultat av den flitiga marknadsföringen av att fastigheten är besiktad och försäkrad (t.ex. stämpeln ”BESIKTAD”, VARUDEKLARERAD” och ”LÄNSDEKLARERAD” i villaannonser) innebär att sådana fastigheter – enligt mäklarna – har blivit mer eftertraktade av köpare.

De flesta av de försäkringar som behandlats ovan är inte rena försäkringsprodukter utan produkter som arbetats fram av fastighetsmäklarkedjan i samarbete med försäkringsgivaren. Försäkringsgivaren försäkrar risken

och sköter skadereglering men det är vanligen fastighetsmäklarfirmen som administrerar och marknadsför försäkringen.

För försäkringsgivarna är det förmodligen en fördel att mäklarna sköter marknadsföring och profilering av försäkringen, genom mäklarna finns kunderna som försäkringen vänder sig till och produkten säljer sig själv utan större ansträngning från försäkringsgivarens sida. För mäklarkedjan som utarbetat produkten är det naturligtvis viktigt att ha ensamrätt på marknaden inte minst i konkurrenssyfte.

Det behöver inte vara en nackdel att vara tvungen att anlita en viss mäklare för att få teckna en specifik försäkring när man vill sälja sin bostad, men det är givetvis inte bra att en försäkringsprodukt som denna överhuvudtaget inte finns tillgänglig på försäkringsmarknaden, för en säljare som vill sälja sin fastighet på egen hand, utan inblandning av mäklare. Denne säljare har ett lika stort intresse av försäkringsskydd som en säljare som anlitar en mäklare. Likaså borde en köpare, som vill förvärva en fastighet som inte redan är försäkrad och som säljs privat, ha möjlighet att kunna teckna en skadeförsäkring som skyddar mot skador p.g.a. dolda fel och besiktningsmannamisstag. Den möjligheten finns inte idag.

Försäkringsbolagen borde rimligtvis kunna utarbeta likvärdiga försäkringar som kan erbjudas säljare och köpare utan förmedlingskrav. Försäkringar av denna typ är relativt nya på marknaden och om de försäkringar som erbjuds idag genom mäklarna faller väl ut, borde det inte vara något hinder för försäkringsgivarna att framledes erbjuda en sådan typ av försäkring även direkt till konsumenten!

## Noter

- <sup>1</sup> Ansvarsförsäkringar för besiktningsmän har som regel en preskriptionstid på två år i villkoren.
- <sup>2</sup> Hela stycket behandlar ett förslag till Europaparlamentets och rådets direktiv om byggnaders energiprestanda, som behandlas i ett regeringsbeslut från Näringsdepartementet N2002/3613/ESB, från den 4 april 2002.