

Fastighetsöverlåtelseförsäkringar – en nordisk jämförelse

av Athina Pehrman



Athina Pehrman
pehrman.athina@swipnet.se

I mitt examensarbete¹ gjorde jag en jämförelse av de fastighetsöverlåtelseförsäkringar som fanns på marknaden i Sverige under år 2002. Jag har nu utvidgat studien till att även omfatta de övriga nordiska länderna. Det skall poängteras att det är bara säljarens ansvar för dolda fel som omfattas av dessa försäkringar och som behandlas i denna jämförelse. Ett dolt fel är ett fel som säljaren inte kände till vid överlåtelsen och som köparen inte upptäckt vid en rimligtvis noggrann undersökning. Det är alltså inte fråga om säljarens ansvar för fel som han kände till eller för gjorda utfästelser, inte heller säljarens ansvar för försummelse i samband med en fastighetsförsäljning.

I samtliga nordiska länder finns lagregler som reglerar säljarens ansvar för dolda fel i den försålda fastigheten. Den nordiska jämförelsen är inte lika detaljerad, djupgående eller omfattande som examensarbetet, men jämför i huvudsak de olika ländernas lagstiftning, de olika försäkringsgivarnas produkter med fokus på premie, ersättningsbelopp, självrisk, försäkringstid och andra intressanta villkor.

Inledningsvis presenteras den svenska jämförelsen mycket kortfattat och därefter följer de övriga nordiska länderna.

Sverige

I Sverige har säljaren av en fastighet i enlighet med jordabalkens (JB) regler, ansvar för eventuella fel i fastigheten i upp till tio år efter

försäljningen. Säljaren ansvarar för avvikelser från vad köparen haft anledning att räkna med vid köpet.

Ofta handlar det om fuktskador, som vid fel i dränering, avlopp och ledningssystem. Köparen har rätt att göra avdrag på köpeskillingen eller, om felet är väsentligt, häva köpet.

JB 4 kap. 19 § 1 st.

”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. [...]”

Athina Pehrman är jur. kand. och arbetar som Juniorspecialist på Länsförsäkringar Sak AB, Affärsområde Företag.

I Sverige har konsumenterna sedan mitten av 1990-talet² erbjudits att teckna fastighetsöverlåtelseförsäkringar hos sex olika försäkringsgivare. Chubb Insurance Company, SAFE International Försäkringar AB och ACE Europe erbjuder ansvarsförsäkringar som kan tecknas av säljaren. Länsförsäkringar Stockholms "Ägarbytesförsäkring" 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 (Anticimex) tillhandahåller skadeförsäkringar som kan tecknas antingen av säljaren eller av köparen själv.

Generellt sett är samtliga försäkringar som jämförts i Sverige utformade enligt samma princip. Försäkringarna är uppbyggda så att det är endast dolda fel på själva bostadsbyggnaden 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 pump-utrustning.

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 besiktningsprotokollet. Därigenom har besiktningens omfattning och olika moment avgörande betydelse för vilken försäkring som är bäst ur konsumentens perspektiv.

Fem av de sex försäkringsprodukterna har en försäkringstid på tio år. LF Stockholms "Ägarbytesförsäkring" är inte riktigt jämförbar med de övriga försäkringarna eftersom den bara är en tvåårig försäkring och bortses härifrån.

Besiktningsmannamisstag omfattas endast av Anticimex försäkring, vilket är ett mycket bra villkor. Försäkringsbolaget är beställare av besiktningen och kan rikta krav mot besiktningsmannen för fel/brister i besiktningsprotokollet, eftersom besiktningsmannen har ett konsultansvar gentemot den som beställt och betalat besiktningen.

Köparen får som försäkringshavare då möjlighet att få ut ersättning för sådana fel som upptäcks under försäkringsperioden på tio år, istället för som i de övriga försäkringarna, nämligen vända sig till säljaren som i sin tur får kräva ersättning av besiktningsmannen senast inom två år från besiktningsdagen.⁴

Premien erläggs bara en gång och uppgår för de tioåriga ansvarsförsäkringarna till mellan 8000 och 12 000 SEK inklusive besiktningskostnaden. För skadeförsäkringarna är premien något högre och är beroende av fastighetens försäljningsvärde, premien ligger från 12 000 till 17 000 SEK inklusive besiktningskostnaden. Maximal försäkringsersättning uppgår till 750 000 SEK totalt under försäkringstiden hos samtliga. Självrisken är hög, från 30-50% av basbeloppet, d.v.s. från ca 12 000 till ca 20 000 SEK (2003). Försäkringstagaren får betala självrisk för *varje* skadetillfälle (ett skadetillfälle kan innehålla ersättningskrav för flera skador) och det finns inget maximibelopp för självrisken under försäkringstiden.

Endast Länsförsäkringar Stockholm (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 fastighetsmäklar-kedja eller av en fastighetsmäklare ansluten

till en särskild organisation, t.ex. Fastighetsmäklarförbundet eller Mäklarsamfundet.

Norge

I Norge regleras säljarens ansvar för fel och brister i den sålda fastigheten i en lag från 1992; LOV 1992-07-03 nr 93, *Lov om avhendning av fast eiendom*, kallad avhendningslova. Säljaren har ett objektivt ansvar för dolda fel och brister ("*skjulte feil og mangler*") i upp till fem år efter försäljningen av fastigheten, enligt praxis.

Lagen ställer även höga krav på säljarens informationsplikt och på köparens undersökningsplikt. Av avhendningsloven framgår att köparen inte kan kräva ersättning för t.ex. fel som upptagits i köpekontraktet, fel eller brister som säljaren muntligen eller skriftligen av sagt sig ansvaret för och inte heller fel eller brister som beror på normalt slitage, ålder och bruk.

Säljaren har enligt avhendningsloven § 3:9 möjlighet att begränsa sitt ansvar, genom att införa en s.k. *as is-klausul*, d.v.s. att i försäljningsavtalet ange att fastigheten säljs i befintligt skick, "*som han er*". Säljaren ansvarar då endast för de dolda fel eller brister som är *väsentliga*. Ett väsentligt fel är enligt norsk rättspraxis, ett fel som kostar upp till minst 3-5% av försäljningsvärdet att åtgärda.

3:9 § Avhendningsloven

"Endå om eiendomen er selt "*som han er*" eller med liknande allment atterhald, har eiendomen likevel mangel der dette følger av §§3:7 eller 3:8. Eiendomen har også mangel dersom han er i *vesentleg* ringare stand enn kjøparen hade grunn till å rekne med ut frå kjøpesummen og tilhøva elles."

I Norge har s.k. *eierskifteforsikring* funnits på marknaden sedan 1997, konceptet är således relativt nytt. Det är bara tre försäkringsgivare som erbjuder produkten; ACE Europe som innehar en marknadsandel på ca 90%, If Skadeforsikring med 8% och Anticimex Forsikring

AB med resterande 2%.⁵ ACE och If har erbjudit sina produkter sedan 1997-1998, Anticimex lanserade sin först den 1 juli 2003. Alla tre erbjuder femåriga försäkringar.

I Norge tecknas en *eierskifteforsikring* vid ungefär hälften av fastighetsförsäljningarna. Tanken är att försäkringen skall bygga på en *tilstandsrapport*, ett besiktningsprotokoll samt på säljarens *egenerklæring*, en typ av frågelista där säljaren svarar på frågor om fastighetens skick.

ACE och If erbjuder en ansvarsförsäkring för säljaren som skall täcka säljarens ansvar för dolda fel i enlighet med avhendningsloven. Dessa två försäkringsgivare kräver dock att det i köpekontraktet införs en *as is-klausul* för att få teckna försäkringen. ACE godkänner även avtal utan denna klausul, men kräver i gengäld dubbel premie. Försäkringarna har inga undantag i försäkringsskyddet (bortsett från att felet måste vara väsentligt, vid bruk av *as is-klausulen* i försäljningsavtalet)!

Anticimex erbjuder en något annorlunda produkt. Både säljaren och köparen är försäkringstagare, de delar på kostnaden för premien och det är en förutsättning att säljaren tecknar försäkringen för att den skall komma till stånd. Säljaren får en ansvarsförsäkring som täcker hans ansvar för dolda fel i fastigheten, köparen får tillgång till en grundlig besiktningsrapport och ett omfattande försäkringsskydd. Anticimex kräver inte att en *as is-klausul* intas i köpekontraktet, tvärtom begränsas inte försäkringens omfattning till att bara gälla *väsentliga fel*, som vid bruk av en *as is-klausul*. Försäkringen täcker säljarens ansvar för *alla* eventuella dolda fel och brister i enlighet med avhendningslovens regler utan några undantag!

Om köparen inte är intresserad av att teckna försäkringen för egen del, betalar säljaren hela premien och tecknar liksom tidigare en ansvarsförsäkring. Köparens eventuella krav behandlas i detta fall enligt *as is-principen*.

Besiktningsmannens, *takstmannens*, ansvar

för eventuella fel i besiktningssprotokollet omfattas av försäkringarna från ACE och Anticimex, dock inte av If. Endast Anticimex ställer krav på en obligatorisk besiktning som förutsättning för att få teckna försäkring. Anticimex är även de enda som ställer krav på att besiktningssmannen skall kvalitetssäkra *ege-nerklaringsskjemat*, frågelistan som säljaren fyllt i. Det innebär att besiktningssmannen skall gå igenom säljarens upplysningar i frågelistan och fånga upp oklarheter i fastighetens skick. Därefter tar Anticimex över ansvaret för upplysningarna i frågelistan och innehållet i besiktningssprotokollet.

Alla tre försäkringsprodukterna kan endast tecknas under förutsättning att fastigheten förmedlas genom särskilda mäklare eller mäklarkedjor.

Högsta försäkringsersättning uppgår för alla tre högst till fastighetens värde eller maximalt två miljoner NOK (ca 2,2 milj SEK), vilket är mycket högt! Premien är beroende av fastighetens försäljningsvärde och uppgår till mellan 4,2 till 6 promille av köpesumman, dock lägst ca 5 000 NOK (5 500 SEK) och högst ca 18 000 NOK (19 800 SEK). I Anticimex premie ingår även kostnaden för besiktningen.

Självriskerna är anmärkningsvärt låga hos alla tre försäkringsgivare, 5 000 NOK (5 500 SEK) hos ACE och If, samt 10 000 NOK (11 000 SEK) hos Anticimex, *totalt* för hela försäkringsperioden oavsett antal skador! ACE betalar inte ut ersättning för krav under 5 000 NOK men drar i gengäld inte av någon självrisk på ersättningen för skador som är högre!

Finland

Den finska lagstiftningen liknar mycket den svenska och norska när det gäller säljarens ansvar för dolda fel. Enligt Jordabalk 12.4. 1995/540 är säljaren av en fastighet i Finland ”ansvarig för dolda fel som innebär att fastigheten *avsevärt* avviker från vad med fog kun-

nat förutsättas av en sådan fastighet med beaktande av köpeskillingen och övriga omständigheter”.

1 kap. 17§ 5 mom.

”En fastighet är behäftad med *kvalitetsfel* om [...] fastigheten på grund av något *dolt fel* *avsevärt* avviker från vad som med fog kunnat förutsättas av en sådan fastighet med beaktande av köpeskillingen och övriga omständigheter. Köparen är på grund av fel berättigad att få prisavdrag eller, om felet är väsentligt, att häva köpet.”

Felet måste vara betydande och det skulle ha inverkat på köpet för att säljaren skall anses vara ansvarig. Köparen måste underrätta säljaren om felet inom fem år från tillträdesdagen, annars förlorar han sin rätt.

I överensstämmelse med de övriga nordiska länderna har säljaren i Finland en upplysningsplikt om eventuella fel i fastigheten, men säljaren är också ansvarig för uppgifter som fastighetsmäklaren lämnat om försäljningen sker genom en sådan. Köparen har inte alls lika långtgående skyldigheter vad gäller undersökningsplikten! Enligt en besiktningssman jag talat med i Finland skiljer sig den finske köparens undersökningsplikt i praktiken i hög grad mot den svenske köparens.

22 § Jordabalken

”[...]Köparen är *inte skyldig* att utan särskild orsak utsträcka granskningen till sådana omständigheter som förutsätter tekniska åtgärder eller andra åtgärder som avviker från det sedvanliga.”

Denna försäkringstyp är ännu en relativt ny företeelse på den finska marknaden.

- Pohjola var först och lanserade sin produkt 1997/1998, men slutade erbjuda den i mars 2003.
- If lanserade sin produkt ”Hemmets konditionsförsäkring” under 1999 och var från mars 2003 fram till den 15 december 2003 enda försäkringsgivare med denna typ av produkt i Finland. Denna försäkringspro-

dukt erbjuds inte längre av If vilket innebär att Finland i dagens läge inte har några fastighetsöverlåtelseförsäkringar på marknaden. Under tiden If erbjöd försäkringen tecknades "Hemmets konditionsförsäkring" hos If i ca 2% av alla fastighetsförsäljningar i Finland.

- Anticimex Försäkring AB planerar att introducera en överlåtelseförsäkring i Finland under 2004. Försäkringen är till stor del den typ av försäkring som erbjuds av Anticimex i Sverige (skadeförsäkring) fast med finsk tidsplan, nämligen med en försäkringstid på 5 år.

Pohjola erbjöd en kombinerad ansvars- och egendomsförsäkring på 5 år som vände sig till säljaren, där besiktning var ett krav för att få teckna försäkringen. Det fanns inget tak för högsta försäkringsersättning. Minimipremie var 18 000 SEK. Självrisken uppgick till 10 000 SEK och en självrisk per skada/fel, inget tak för antal självrisiker.

If erbjöd en ansvarsförsäkring för säljaren med en försäkringstid på 5 år, där högsta försäkringsersättning uppgick till 1/3 av fastighetspriset och även här var besiktning ett krav för att få teckna försäkring. Premien låg på ca 27 000 SEK, vilket är mycket högt! Självrisken uppgick till ca 9 000 SEK.

Anticimex planerade produkt är en skadeförsäkring med en försäkringstid på 5 år. Besiktning är ett krav för att få teckna försäkring precis som hos de övriga två försäkringsgivarna. Premien uppgår till ca 22 000 SEK och är inklusive besiktningkostnad. Självrisknivå och högsta ersättningsbelopp är ännu inte klara.

Hos Pohjola och If fanns inget förmedlingskrav, försäkringarna kunde tecknas direkt hos försäkringsgivarna. Anticimex har ännu inte bestämt sig, man har haft förhandlingar med olika fastighetsmäklare i Finland, men det är inte klart om det också skall gå att teckna försäkringen direkt hos Anticimex.

Besiktningens omfattning är, enligt de finnar jag talat med, huvudorsaken till att denna försäkringstyp inte riktigt har gått hem i Finland. Besiktningen är enligt finnarna så pass omfattande att varken säljare eller köpare är intresserade av att teckna någon försäkring!

Jag har talat med en besiktningsman i Finland som beskrev de olika nivåerna av besiktningar som finns att tillgå. Snittpriset för en besiktning ligger på ca 7 000 SEK. Miljöministeriet och Konsumentverket har för tre år sedan, i ett samarbete med (det största) besiktningsföretaget Raxsystems, utarbetat ett standardiserat besiktningsförfarande som är mycket detaljerat. Besiktningens omfattning kan delas upp i tre olika nivåer:

1. Konditionskartläggning

Omfattningen är i stort sett detsamma som görs i en standardbesiktning i Sverige. Okulär besiktning utan några ingrepp i byggnaden, men den finska skiljer sig från den svenska på så sätt att minsta lilla spik som inte slagits i rätt, antecknas i protokollet, vilket innebär att konditionsrapporten blir närmare ett 20-tal sidor lång med detaljerade uppgifter och det i sin tur innebär att säljarna får vänta länge på rapporterna.

2. Konditionskartläggning med ingrepp i konstruktion

Nästa nivå innehåller samma moment som den första men därutöver görs ingrepp i byggnaden, t.ex. provborrhål för fuktmätning m.m. Denna omfattning stämmer väl överens med den utökade besiktning som görs i Sverige vid tecknande av försäkring genom t.ex. Anticimex Försäkringar.

3. Hela byggnaden kontrolleras

Den högsta nivån omfattar provtagningar, mätningar och andra ingrepp i byggnaden, utöver den vanliga besiktningen. Denna typ är mycket ovanlig och genomförs sällan.

Den besiktning som genomförs för att få teckna någon av de finska försäkringarna är kon-

ditionskartläggningen. Det innebär att de finska besiktningarna *inte alls* är mer omfattande eller mer djupgående än de som utförs i t.ex. Sverige, enda skillnaden är alltså de mer detaljerade protokollen. Det höga priset kan vara en anledning till varför försäkringstypen inte blivit så populär i Finland.

Danmark

I Danmark är det *Lov 1995-06-14 nr 391 om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v.* (fritt övers. "lag om konsumentskydd vid förvärv av fast egendom"), som reglerar säljarens ansvar för fel i den försålda fastigheten. Lagen trädde i kraft den 1 januari 1996 och innebar en del förändringar som begränsade säljarens ansvar något i förhållande till tidigare regler.

I Danmark är säljaren ansvarig för dolda fel och brister i fastigheten i upp till 20 år efter att den sålts till ny ägare. Den nya lagen innebär att säljaren kan begränsa sitt ansvar under vissa särskilda förutsättningar.

2 §, 1 stk

"Har køberen fra sælgeren modtaget en rapport om bygningernes tilstand og oplysning om ejerskifteforsikring, jf §§4 og 5, kan køberen ikke over for sælgeren påberåbe sig, at en bygnings fysiske tilstand er mangelfuld, jf dog stk 2-5. Køberen kan heller ikke over for sælgeren påberåbe sig, at en fejl burde have været nævnt i tilstandsrapporten."

Säljaren kan:

1. Tillhandahålla en högst 6 månader gammal *tilstandsrapport* (besiktningsprotokoll) utfärdad av en auktoriserad *byggesagkyndig* (besiktningsman), som beskriver alla synliga fel och brister,
2. Erbjudna köparen ett bindande anbud från en försäkringsgivare på en *ejerskifteforsikring* med *tilstandsrapporten* som grund, vilket innebär ett försäkringsskydd på minst 5 år

med möjlighet till förlängning till minst 10 år, som täcker eventuella dolda fel ("*skjulte mangler*") i fastigheten. Försäkringens totala självrisk får inte vara högre än 30 000 DK (36 000 SEK),

3. Överlämna ett skriftligt erbjudande till köparen om att säljaren betalar minst halva försäkringspremien för en *ejerskifteforsikring* som uppfyller lagens krav,
4. Upplysa köparen om att säljaren därmed har frigjort sig från ansvaret i enlighet med lagens krav.

Om säljaren uppfyller alla fyra moment har han därmed frigjort sig från huvuddelen av sitt ansvar för dolda fel eller brister i fastigheten, *som omfattas av försäkringen*, oavsett om köparen väljer att teckna försäkring eller ej. Detta innebär att säljaren fortfarande har ett 20-årigt ansvar för de dolda fel som försäkringen inte täcker. Men säljaren har en möjlighet att teckna en egen *sælgeransvarforsikring* som täcker säljarens ansvar för de dolda fel som inte omfattas av köparens *ejerskifteforsikring*.

Köparen måste inte välja just den försäkring som säljaren föreslagit utan är fri att välja vilken han vill, säljaren är förpliktad enligt lagen att betala halva premien för att bli fri från ansvar.

Kravet på att säljaren skall erbjuda sig att betala halva försäkringspremien infördes i lagen den 1 juli 2000. Senare samma år infördes även krav på att den erbjudna försäkringen måste ha ett visst miniminnehåll i försäkringsskyddet, samt krav på en maximal självrisk om 30 000 DK (36 000 SEK).

Enligt lagen innebär minikraven att villkoren skall innehålla följande:

- vad som omfattas av försäkringen,
- vad som är undantaget,
- räddning, skadebegränsning och städning (de tre faser en skada s.a.s. går igenom),
- flyttkostnader,
- information om hur ersättningen beräknas.

Fram till lagändringen den 1 juli 2000 var det endast 10% av husköparna i Danmark som tecknade en *ejerskifteforsikring*. När det infördes krav på att säljaren skall betala minst hälften av premien, har antalet köpare som väljer att teckna försäkring stigit till ca 50%. I Danmark anmäls skador vid var femte tecknad ägarbytesförsäkring och ca 25% av de anmälda skadorna som var ersättningsberättigade uppgick till minst 100 000 DK (120 000 SEK).⁶

I Danmark erbjuder ett tiotal försäkringsgivare *ejerskifteforsikring*, däribland Tryg, Topdanmark, Alm. Brand, Nykredit, Codan och ALKA.

Premien för en *ejerskiftesforsikring* beror på fastighetens storlek, ålder och skick men ligger från 7 000 DK (8 500 SEK) till 15 000 DK (18 000 SEK) för en fem- eller tioårig försäkring. Självrisken är mellan 5 000 och 30 000 DK (6 000 - 36 000 SEK) *per skada*, dock maximalt 30 000 DK under hela försäkringsperioden.

Överlåtelseförsäkringarna i Danmark täcker vanligtvis inte t.ex. simbassänger med tillhörande pumptrustning, vitvaror, solfångare, altaner, el och vvs-installationer såvida de inte omfattas av besiktningen. Inte heller omfattas fastighetens funktion eller det faktum att fastigheten inte är uppförd i enlighet med bygglov. Undantagen är i stort sett desamma som svenska försäkringsgivare anger i sina villkor.

De danska försäkringsgivarna erbjuder i gengäld köparna att teckna tilläggsförsäkring med "*specialdækning*", vilket innebär en försäkring med t.ex. nyvärdeersättning vid totalskada, ersättning för/repairation av installationer som inte fungerar, kostnader för att göra om olovliga el- och VVS-installationer samt ersättning vid miljökada, som skall täcka eventuellt krav från kommunen på grund av t.ex. en läckande oljetank.

Tilläggsförsäkringarna har en försäkrings-tid på vanligtvis tio år, med en självrisk på

10 000 DK (12 000 SEK) *per skada*, dock maximalt 30 000 DK (36 000 SEK) under försäkringsperioden. För att få teckna en tilläggsförsäkring krävs en utvidgad besiktningssrapport, *tilstandsrapport med Kvalitetsmærke*, som tillägg till den vanliga besiktningssrapporten. Sju av de tio danska försäkringsgivarna erbjuder tilläggsförsäkringar.

Köparen har också rätt enligt lagen att vända sig med krav mot besiktningssmannen för fel som skulle ha omnämnts i *tilstandsrapporten* enligt § 3. Krav måste ställas inom 5 år från tillrådesdagen eller senast 6 år från besiktningssdagen.

Sammanfattning

Säljarens ansvar för dolda fel skiljer sig något i de olika nordiska länderna. I Sverige, Norge och Finland är lagtexten utformad i stort sett på samma sätt. Det som skiljer dessa tre länder åt är säljarens ansvar beträffande tiden, vilka fel som kan åberopas av köparen och säljarens möjligheter att friskriva sig från ansvar.

I Norge och Finland är säljaren ansvarig för dolda fel endast upp till fem år efter försäljningen av fastigheten, i Sverige upp till tio år. I Norge har säljaren enligt lagen möjlighet att begränsa sitt ansvar till att bara omfatta *väsentliga* dolda fel, om han använder en s.k. as is-klausul i köpeavtalet. Fastigheten säljs då i befintligt skick och köparen kan endast åberopa dolda fel som överstiger 3-5% av fastighetens pris att åtgärda.

I Finland finns en liknande formulering; det dolda felet måste vara betydande och ha inverkat på köpet för att säljaren skall anses vara ansvarig, men ingen uttalad gräns finns för att få åberopa felet. I Finland har inte köparen en lika långtgående undersökningsplikt som i de övriga nordiska länderna.

I Sverige gäller väsentlighetskravet *enligt lagen* endast om köparen vill häva köpet. Säljaren kan i Sverige friskriva sig från fastig-

Jämförelse av fastighetsöverlåtelseförsäkringar i Norden

	SVERIGE	NORGE	FINLAND	DANMARK
Antal försäkringsgivare	6 st	3 st	0 (3) st	10-tal
Försäkring funnits sedan	Mitten på 1990-talet	1997/1998	1997/1998	Mitten på 1990-talet
Säljarens ansvar enligt lag	Ansvar i 10 år	Ansvar i 5 år	Ansvar i 5 år	Ansvar i 20 år
Hur kan säljaren begränsa sitt ansvar enligt lagen?	(Egenskapsfriskrivningar och påföljdsfriskrivningar kan göras av säljaren i köpekontraktet)	As is-klausul innebär ansvar endast för väsentliga fel	(Egenskapsfriskrivningar och påföljdsfriskrivningar kan göras av säljaren i köpekontraktet)	Tillhandahålla besiktningrapport Erbjuda en försäkring Betala halva försäkringen Upplysa om rättsverkningarna
Försäkringstid	10 år	5 år	5 år	5-10 år
Maximal försäkringsersättning	750 000-1 milj. SEK	2,2 miljoner SEK	ca 1/3 av försäljningspriset	Varierar
Premie (erläggs bara en gång)	Ca 8 000-18 000 SEK inkl. besiktning	Ca 5 500-20 000 inkl. besiktning	Ca 18 000-27 000 SEK inkl. besiktning	8 500-18 000 SEK inkl. besiktning
Undantag i villkoren? (bortsett från det som antecknas i besiktning-protokollet)	Omfattande undantag	Inga undantag!	Omfattande undantag	Omfattande undantag
Självrisk	30-50% av basbeloppet ca 12 000-19 000 SEK	5 500-11 000 SEK	9 000 SEK och uppåt	6 000-36 000 SEK
Maximibelopp för självrisk	Inget tak under försäkringstiden	5 500 –11 000 max under försäkringstiden	Inget tak under försäkringstiden	Högst 36 000 under försäkringstiden

hetens egenskaper eller från påföljd i köpekontraktet, med s.k. egenskaps- eller påföljdsfriskrivningar.

Danmark har valt en annan väg. Säljaren är ansvarig upp till 20 år efter försäljningen, men kan enligt lagen begränsa sitt ansvar under vissa förutsättningar. Fastighetsöverlåtelseförsäkringar spelar här en avgörande roll och ett 10-tal försäkringsgivare erbjuder denna produkt på den danska marknaden. Säljaren kan delvis frigöra sig från sitt 20-åriga ansvar genom att erbjuda köparen en försäkring och dessutom betala halva premien. Säljaren är dock fortfarande ansvarig för de dolda fel som inte omfattas av försäkringen, men kan teckna en egen ansvarsförsäkring som täcker även dessa dolda fel.

När det gäller de olika försäkringsprodukterna har försäkringsgivarna valt två olika

typer av försäkring i samtliga nordiska länder; ansvarsförsäkring eller skadeförsäkring. Ansvarsförsäkringarna täcker säljarens ansvar för *dolda fel* enligt lagens regler och tecknas av säljaren. Skadeförsäkringarna försäkrar fastigheten i sig och dess skick vid tidpunkten för överlåtelsen. Köparen eller säljaren eller båda i förening (Anticimex i Norge) kan teckna försäkringen. Samtliga försäkringar har en besiktning av fastigheten som grund, fel och brister eller andra anmärkningar som antecknas i besiktningprotokollet omfattas inte av försäkringen.

Överlåtelseförsäkringarna i Sverige, Finland och Danmark har i stort sett samma innehåll och samma omfattande undantag! Försäkringarna i Norge skiljer sig från de övriga nordiska länderna genom att de är mycket omfattande och täcker alla dolda fel

och brister som inte är antecknade i besiktningensprotokollet utan några undantag! Vid bruk av as is-klausul i köpekontraktet (vilket oftast är ett krav för att få teckna försäkring, med undantag för Anticimex) krävs dock att felet är väsentligt, vilket enligt rättspraxis innebär att felet kostar upp till minst 3-5% av försäljningspriset att åtgärda. Även elektriska fel omfattas av försäkringen under förutsättning att en elkontrollrapport har genomförts.

Försäkringsprodukterna i Norge har högst maximala försäkringsersättning, lägst premie och lägst självrisk bland de nordiska länderna! Finland hade de dyraste försäkringarna, som högst uppemot 30 000 SEK för en 5-årig försäkring.⁷ Norge och Danmark är ensamma om att ha maximala belopp för självrisk; alltifrån ca 5000 till 36 000 SEK totalt under försäkringstiden! Sverige har högsta beloppen per självrisk och ingen övre beloppsgräns för självrisk under försäkringstiden.

I denna jämförelse har Norges *eierskifteforsikringar* utmärkt sig genom att vara mycket omfattande försäkringsprodukter med få undantag i villkoren och med mycket konsumentvänliga prisnivåer. Finland har utmärkt sig genom att ha de dyraste försäkringsprodukterna och låga ersättningsnivåer. Danmark har flest försäkringsgivare som erbjuder *eierskifteforsikringar*, men även den strängaste lagstiftningen bland de nordiska länderna i form av ett 20-årigt ansvar för säljaren. Sverige har valt en medelväg med ett säljaransvar på 10 år, medelhöga premier och medelhöga ersättningsnivåer.

Under de närmaste åren skall det bli intressant att se om Anticimex Försäkringar AB och eventuellt även andra försäkringsgivare lyckas bättre än de tidigare och kan etablera sig med denna försäkringstyp på den finska marknaden!

Noter

- ¹ Athina Pehrman, examensarbete, juristlinjen våren 2003, "Fastighetsöverlåtelseförsäkringar – en jämförelse ur ett konsumenträttsligt perspektiv"
- ² I Sverige har fastighetsöverlåtelseförsäkringar funnits i flera omgångar ända sedan 1970-talet, men det är sedan mitten av 1990-talet som försäkringsformen har etablerat sig på marknaden i större skala.
- ³ Se artikeln "Fastighetsöverlåtelseförsäkringar – en jämförelse ur ett konsumenträttsligt perspektiv", Pehrman, Athina, NFT nr. 3/2003, s 231 ff.
- ⁴ Ansvarsförsäkringar för besiktningsmän i Sverige har som regel en preskriptionstid på två år i villkoren. Krav mot besiktningsmannen personligen kan dock göras upp till tio år efter besiktningsdagen, men då är köparen eller säljaren utlämnad till besiktningsmannens betalningsförmåga.
- ⁵ Siffrorna är hämtade ur "Rettspraxis fra boligkjøptvister", Fæhn, Ola, konsumentadvokat, från hemsidan på Internet: www.forbrukeradvokaten.no
- ⁶ Angående hela stycket, se statistik från Familieadvokaten, www.familieadvokaten.dk.
- ⁷ Sedan december 2003 finns inte längre denna produkt på den finska marknaden.