

Husexperten Fastighetskonsult AB

Information gällande byggfelförsäkring och ansvar för byggfel

Avser objekt: Fastighet med småhus

Information sammanställd av: Peter Ornsäter

Handläggande kontaktpersoner:

Peter Ornsäter ■ Alexander O. Eliasson

Besiktning/utredning: Bokas in vid beställning.

Uppdragstyp: Byggnadsteknisk besiktning/utredning av fel i fastighetens huvudbyggnad/er.

Tjänster

- **Vi utför:** Särskild byggnadsteknisk besiktning
- Utredning av fackmässiga byggfel och skador med åtgärdsförslag
- Juridisk utredning av fel i fastighet/affären, relevans och ansvarsbedömning
- Bedömning av fastighetsägarens rätt till avtalsenlig standard (arbete på fast/lös egendom)
- Vår utredning redovisar och styrker orsak och samband i bevisfrågor
- Särskild teknisk/juridisk besiktning avseende huvudbyggnadens konstruktioner vid fastighetsköp
- Parts/Förbesiktning/Slutbesiktning/Garantibesiktning av småhus (husentreprenader)
- Särskild egendomsbesiktning (enligt köplagen) vid köp av nyttjanderätt (Brf-lägh)
- Termografering (värmekameraundersökningar)
- Luftläckagesökning av klimatskärmar (BOE modellen)
- Filmning avlopp (ledningsundersökningar)
- Luftflödesmätningar
- **Vi mäter:** Fukt, radon och gammastrålning i bomiljön med luft och byggnadskonstruktioner/material
- **Vi ombesörjer:**
 - Skadekontroller. Åldersdatering av skador i byggnader
 - Analyser av byggnadsmaterial (mögel, bakterier och röta) samt markanalyser (tungmetaller)
 - Medicinsk sambandsbedömning
 - DNA-analyser mögel, toxiner och äkta husvamp
 - Kemiska analyser av luft och luktsmittat byggnadsmaterial (VOC– MVOC)
 - Svepelektronmikroskopering

INFORMATION TILL FASTIGHETSÄGARE OM BYGGFELSFÖRSÄKRINGENS ANSVAR FÖR BYGGFEL I FASTIGHET MED SMÅHUS

Vid upptäckta fel i en fastighet är steg ett att ta reda på om det finns en giltig byggfelsförsäkring. Om det finns en försäkring blir nästa steg att göra en besiktning för att undersöka felen och avgöra om de täcks av försäkringen. Byggfelsförsäkringen gäller i tio år från godkänd slutbesiktning.

Byggfelsförsäkringen villkor för en fastighet anger, enligt exempelvis bostadsgaranti

SJÄLVRISK:

- För varje fel eller skada ska den försäkrade till Bostadsgaranti erlægga en självrisk som uppgår till antal *prisbasbelopp** enligt villkor och som anges i försäkringsbrevet.
- Om identiska fel föreligger eller om ett fel orsakat flera skador, tillämpas endast en självrisk.

Försäkringens omfattning

Fel och skada:

Försäkringen omfattar inom ramen för försäkringsbeloppet skäligen kostnader för att avhjälpa

- fel i byggnadens konstruktion
- fel i material som använts i byggnadsarbetet
- fel i utförandet av byggnadsarbetet
- skada på försäkrad byggnad orsakad av fel enligt ovanstående.

Exempel på fel:

Ytterväggar och tak (klimatskärmar) samt våtrum kan ha ett identiskt fel, därför kan dessa konstruktioner vara föremål för besiktning och undersökning före byggfelsförsäkringen upphör att gälla. Exempelvis kan undersökning startas med okulär undersökning med samtida mätningar utan förstörande ingrepp, för att därefter bedöma vidare undersökningar. Detta för att konstatera om fel föreligger samt vilka typer av fel som kan konstateras med fel. Beroende på upptäckt av fel efter denna typ av undersökning kan svar häfter inhämtas vad avser försäkringsbolagets bedömning om ersättningsbart fel föreligger enligt villkor.

Om det visar sig finnas fel med ytterväggar, tak (klimatskärmar) eller med våtrummen och försäkringsbolaget gjort bedömningen att ersättningsbara fel kan föreligga, bör vidare utredning inledas. Går detta att styrka utgår ersättning med avdrag för självrisk enligt gällande försäkringsvillkor/brev.

Vad kan hända om fastighetsägaren upptäcker ersättningsbara fel efter tio år när fastighetens byggfelsförsäkring har upphört att gälla?

Då är det fastighetsägarens egen sak att underhålla fastighetens huvudbyggnad med olika konstruktioner med brister, fel och eventuella följdskador.

Vad gäller då för fastighetsägare som sålt eller köpt fastigheten genom köp av fast egendom?

Fastighetssäljaren har normalt sett ett tioårigt ansvar för fastigheten och huvudbyggnad räknat från köparens tillträdesdag. Upptäcker köparen dolda fel eller avvikande standard inom säljarens ansvarstid kan rätt föreligga till återbetalning av köpeskilling för vad det kommer att kosta att åtgärda felen, såvida inte fel/skador ersätts av något försäkringsbolag.

Vilka möjligheter har fastighetsägaren att få ut försäkringsersättning för skador?

- Dolda fel kan ersättas av fastighetens gällande hemförsäkring.
- Om det finns en giltig byggfelsförsäkring (inom tio år räknat från slutbesiktning) kan byggfel/skadorna ersättas av denna.

Skadeutredning/besiktning

- Vad står det i köpeavtalet avseende fastighetssäljarens ansvar?
- Vilka kvalitetsdokument finns som beskriver fastighetens konstruktion?
- Vad står det i slutbesiktningen?
- Har det genomförts någon garantibesiktning?
- Vilka felnoteringar står det i slutbesiktning och garantibesiktning?

Räkneexempel

I en fastighet med felaktigt utformade yttertak eller ytterväggar (klimatskärmar) med bevisbara fel enligt villkor eller bevisbara fel med fuktskydd i våtrum ska byggfelsförsäkringen ersätta fel/skadorna, minus avtalad självrisk enligt villkor och försäkringsbrev.

Kostnaden för att renovera ett fel med klimatskär är uppskattningsvis:

- 300 000 - 700 000 kronor minus (se villkor) exempelvis avtalad självrisk ca 22 000 kronor.

Kostnad för att renovera ett fel med fuktskydd (membran) i våtrum är uppskattningsvis:

- 180 000 - 350 000 kronor minus (se villkor) exempelvis avtalad självrisk ca 22 000 kronor.

Välkommen med din beställning av besiktning/utredning.

Med bästa hälsningar

Husexperten Fastighetskonsult AB

Peter Ornsäter/ Alexander O. Eliasson

SLUT

Vid frågor går det bra att kontakta Peter Ornsäter

Mobilt nr: 0709-41 01 07