Millionkrangel etter boligsalg

Hvert åttende boligsalg ender med at misfornøyde kjøpere krever erstatning fra selgeren. - Å selge bolig uten eierskifteforsikring er risikabelt, advarer Norges Takseringsforbund.



Eierskifteforsikringen dekker selgerens økonomiske ansvar for skjulte feil og mangler i boligen. Men mange boligsalg skjer uten at selgeren har tegnet en slik forsikring. Det betyr at selgeren i fem år etter salget kan risikere å måtte betale tilbake store deler av salgssummen.

- Eierskifteforsikring er fornuftig både for selger og kjøper. Selger får sikkerhet for at han ikke blir ruinert etter et krav fra kjøper, og kjøper er på sin side garantert en søkegod motpart dersom det blir oppdaget skjulte feil i boligen, sier direktør Arne Støbakk i Norges TakseringsForbund til nyhetsbyrået Newswire.

Det amerikanske forsikringsselskapet Ace slutter å selge eierskifteforsikringer i Norge fra 1. september, og har overført kundene til det norske selskapet Protector Forsikring. Støbakk etterlyser nå flere tilbydere på markedet.

- Det har ikke vært en helt heldig utvikling i dette markedet de siste årene. Ulønnsom drift har bidratt til at mange forsikringsselskaper har vegret seg. Den ene aktøren som har hatt et tilnærmet monopol hadde trolig hatt godt av litt konkurranse, og vi håper nå at flere vil melde seg på banen, sier Støbakk.

Store tap

Ifølge Protector, som nå blir den dominerende tilbyderen av eierskifteforsikring i Norge, kommer de fleste skadetilfellene som en ubehagelig overraskelse på boligselgeren.

- Den som selger et hus eller en leilighet har et objektivt ansvar for skjulte feil eller mangler, sier direktør Sverre Bjerkeli i Protector. - Skadetilfeller med råte, lekkasje eller skadedyr kan få store økonomiske konsekvenser, sier han.

Flere rettssaker

Den tidligere største tilbyderen av eierskifteforsikring, Ace, fikk mye omtale i norsk presse på grunn av at mange krav rettet mot selskapet endte opp i rettssystemet. Arne Støbakk sier han håper at nye tilbydere forstår hvor viktig det er med god informasjon før boligsalget:

- Dess mer kunnskap kjøperen får om boligen før salget, dess mindre er sjansen for at det blir konflikt i etterkant. Derfor anbefaler jeg at selgeren skaffer seg en boligsalgsrapport. Dette er en teknisk rapport om boligen som i tillegg til en riktig takst er et bra utgangspunkt for å unngå problemer, sier Støbakk.

Eierskifteforsikring:

Avhendingsloven og Kjøpsloven bestemmer hvilken av de to partene som står økonomisk ansvarlig for å rette opp feil og mangler som blir oppdaget etter boligsalget. Det er dette ansvaret eierskifteforsikringen i mer eller mindre grad dekker, avhengig av selskapets vilkår. Etter at Avhendingsloven trådte i kraft i 1993, har det vært en vesentlig økning i antallet rettssaker etter boligsalg. Premien for en eierskifteforsikring er relativt liten, ofte 3 til 6 promille av salgssummen.

Råd til boligkjøper:

Vær kritisk og bruk sunn fornuft når du går på visning.

Les salgsdokumentene godt.

Vær oppmerksom på fuktskader.

Vær ikke redd for å be om opplysninger.

Sørg for at all viktig informasjon om eiendommen blir gitt skriftlig.