

Säljaransvar Plus

Gäller från 2014-05-01



Säljaransvar Plus, SA 14:1

Säljaransvar avseende ansvar för fel i bostadsbyggnad enligt jordabalken 4 kap. 19 §

1. Försäkringens tecknande

Försäringen kan endast tecknas av privatpersoner, lantbrukare och dödsbon som säljer bostadsbyggnad som innehåller en - eller tvåfamiljsbostad belägen i Sverige och vid tidpunkten för tecknandet har ett pågående mäklaruppdrag hos Länsförsäkringar Fastighetsförmedling. Andra juridiska personer än dödsbon kan inte teckna försäringen. Försäkring tecknas för den huvudsakliga bostadsbyggnaden. Finns flera bostadsbyggnader på samma fastighet får en försäkring för varje bostadsbyggnad tecknas.

En förutsättning för försäringen är att bostadsbyggnaden besiktigats av en av Länsförsäkringar godkänd besiktningsman tidigast 6 månader före försäkringens begynnelse enligt p 4. Länsförsäkringar Fastighetsförmedling har en förteckning över godkända besiktningsmän.

► Du ska lämna besiktningsmannen sådana upplysningar om bostadsbyggnadens skick och standard, till exempel misstänkta fel, brister, lukter eller andra omständigheter som kan ha betydelse för besiktningen.

2. Vilka försäringen gäller för

Försäringen gäller för den eller de fastighetsägare som säljare av den bostadsbyggnad vars fastighetsbeteckning anges i försäkringsbrevet.

3. Vad försäringen gäller för

Försäringen gäller för säljarens ansvar mot köparen enligt jordabalken 4 kap. 19 § när försäkrad bostadsbyggnad avviker från vad köparen kunnat förutsätta vid köpet (så kallade dolda/abstrakta fel). Dolda/abstrakta fel är sådana fel som köparen inte borde ha upptäckt vid en sådan undersökning av bostadsbyggnaden som varit påkallad med hänsyn till bostadsbyggnadens skick, den normala beskaffenheten hos jämförliga bostadsbyggnader samt omständigheter vid köpet.

Försäringen gäller även för skada som konstateras i en så kallad riskkonstruktion*, om riskkonstruktionen har besiktigats och fuktmätts av en av Länsförsäkringar godkänd besiktningsman och fuktmätningen inte har påvisat några förhöjda fuktvärden, eller andra symtom på fel konstaterats samt att skada konstateras ha funnits vid tidpunkten för köpet. Ersättning för fel eller skada i en riskkonstruktion lämnas med hänsyn tagen till ålder, bruk samt eventuell standardhöjande effekt.

Till bostadsbyggnaden räknas dränering och fuktskydd. Garage räknas till bostadsbyggnaden endast om det är sammanbyggt med denna. Fristående garage omfattas inte av försäringen. Till bostadsbyggnaden räknas inte altan, uterum eller annan liknande utanpåliggande konstruktion i anslutning till markplan.

Försäringen gäller för bostadsbyggnad med upp till 300 kvm byggyta.

* En riskkonstruktion är en allmänt känd konstruktion som erfarenhetsmässigt har visat sig kunna leda till fukt- och mögelskador.

► 4. När gäller försäringen

Försäringen gäller för krav som framställs mot säljaren inom försäkringstiden under förutsättning att premien betalats senast dagen för köparens tillträde till fastigheten. Försäkringstiden är tiden från och med datum för bindande köpekontrakt till och med det datum som ligger tio år efter tillträdesdagen. Därefter upphör försäringen att gälla. Försäringen förnyas inte.

► 5. Självrisk

Försäringen gäller utan självrisk för ersättningsberättigade krav som omfattas av försäringen och överstiger 20% av det prisbasbelopp som gällde när kravet framställdes första gången

► 6. Högsta ersättningsbelopp

Högsta ersättningsbelopp är 1 000 000 kronor. Detta är den maximala sammanlagda ersättning som Länsförsäkringar är skyldiga att utge oavsett antalet skador. Inom det högsta ersättningsbeloppet ryms även exempelvis ombuds-, utrednings-, rättegångs- och räddningskostnader.

7. Länsförsäkringars åtaganden

Om köparen framställer krav mot säljaren åtar sig Länsförsäkringar, under förutsättning att kravet överstiger 20 procent av vid tidpunkten för kravets framställande gällande prisbasbelopp, att:

- utreda om kravet omfattas av försäringen och om säljaren har ett felansvar
- förhandla med den som framställt kravet
- föra säljarens talan vid rättegång och betala de rättegångskostnader som säljaren åsamkas eller ålagts betala och som säljaren inte kan få av motpart eller annan
- om köpet inte hävs, betala det belopp som åligger säljaren och som omfattas av försäringen
- om köpet hävs, ersätta kostnaderna för att reparera det fel i bostadsbyggnaden som ligger till grund för hävningen och som omfattas av försäringen. Ersättning lämnas inte för standardhöjande åtgärder.

► 8. Försäringen gäller inte för

8.1. *Kostnader för fel eller skada som omfattas av ett i avtal lämnat garantiåtagande (leverantörsgaranti).*

Undantaget tillämpas inte om leverantör eller entreprenör inte kan fullgöra sin skyldighet och du kan styrka detta.

8.2. *Ansvar på grund av dina egna åtaganden*

Försäringen gäller inte för krav som grundas på att du lämnat utfästelser eller på annat sätt avtalat med köparen att bostadsbyggnaden har högre standard än vad köparen annars skulle ha anledning att förutsätta.

8.3. Putsade fasader

Försäkringen gäller inte för fel eller skada som beror på att bostadsbyggnadens fasad har en konstruktion med puts direkt på skiva med isolering utan luftspalt och där bostadsbyggnaden består av träregelstomme, så kallad enstegstätad putsad fasad. Detta undantag gäller oavsett vad som står under punkten 3 gällande besiktigade och fuktmätta riskkonstruktioner.

8.4. Fel som du känt till

Försäkringen gäller inte för krav som grundas på fel du känt till eller borde ha känt till vid överlåtelsen men underlåtit att upplysa besiktningsmannen och/eller köparen om, eller lämnat missvisande uppgifter om.

8.5. Krav som grundas på fel i bostadsbyggnad i fråga om:

- eldstäder och rökgångar
- installationer av vatten, el, gas, ventilation, värme, avlopp, hiss, solfångar- och kylanläggning
- maskinell utrustning såsom värmepanna, värmepump, centraldammsugare med rörsystem, kyl, frys, data, tvätt- och diskmaskin och andra så kallade vitvaror samt antenn och markis.

8.6. Myndighetskrav på utförd miljöinventering, eller fel som en sådan utredning påvisar (exempelvis radon eller asbest).

8.7. Krav som grundas på fel i frågan om vattnets kvalitet eller kvantitet.

8.8. Krav som grundas på rättsligt fel eller rådhetsfel.

Notera

Med *rättsliga fel* menas t.ex. att säljaren inte är rätt ägare eller att fastigheten är belastad av sakrätter eller andra rättigheter utöver vad som förutsatts vid köpet.

Med *sakrätt* menas t.ex. nyttjanderätt, panträtt, servitut.

Med *rådhetsfel* menas t.ex. att möjligheten att förfoga över byggnaden är inskränkt genom myndighetsbeslut på ett sätt som köparen inte haft anledning att räkna med.

9. Allmänna bestämmelser

Tillämplig lag

För denna försäkring gäller i övrigt bestämmelserna i försäkringsavtalslagen. Tvist angående tolkningen av detta avtal ska avgöras enligt svensk lag i svensk domstol.

10. Försäkringsavtalet

Premiebetalning

Premien för försäkringen är en engångspremie och utgör full premie för hela försäkringstiden. Länsförsäkringars ansvarighet inträder från och med det datum som anges i försäkringsbrevet, under förutsättning att premien betalats senast i samband med köparens tillträde till fastigheten.

11. Personuppgiftslagen – dina personuppgifter

De personuppgifter som du lämnar till något bolag inom länsförsäkringsgruppen behandlas i enlighet med personuppgiftslagens regler.

Uppgifterna inhämtas normalt direkt från den registrerade eller annat bolag inom länsförsäkringsgruppen, men för vissa finansiella tjänster kan uppgifter inhämtas från arbetsgivare eller annan.

Länsförsäkringar behandlar vissa personuppgifter om dig, som kund samt om till exempel försäkrade, medförsäkrade, inbetalare, förmånstagare och panthavare, såsom exempelvis allmänna namn- och adressuppgifter, personnummer och i vissa fall även uppgifter om yrke och medborgarskap, vissa ekonomiska förhållanden och hälsotillstånd.

Uppgifterna kan uppdateras genom externa register, till exempel SPAR. Uppgifterna används för att ge en helhetsbild av ditt engagemang som du har inom länsförsäkringsgruppen samt för att Länsförsäkringar ska kunna teckna och fullgöra avtal och rättsliga anspråk, ge en god service, marknadsföring, statistik, marknads- och kundanalyser samt i övrigt kunna uppfylla de krav som ställs på verksamheten.

Uppgifterna är avsedda att i första hand användas inom länsförsäkringsgruppen, men kan lämnas ut till andra företag, föreningar, organisationer som länsförsäkringsgruppen samarbetar med, exempelvis återförsäkringsgivare samt myndigheter i de fall skyldighet föreligger enligt lag.

12. Gemensamt skadeanmälningssystem (GSR)

Bolaget äger rätt att i ett för försäkringsbranschen gemensamt skadeanmälningssystem (GSR) registrera anmälda skador i anledning av denna försäkring. Registret används endast i samband med skadereglering. Personuppgiftsansvarig för det gemensamma skadeanmälningssystemet är Svensk Försäkring.

13. Vid skada

Krav som framställs mot dig ska snarast anmälas till Länsförsäkringar Sak Försäkrings AB, Ansvarsskador, 106 50 Stockholm. Tel: 08-588 400 00, Ansvarsskador.

Anspråk mot försäkringen med anledning av krav mot dig som säljare ska skriftligen anmälas till försäkringsbolaget snarast möjligt från det att du fått kännedom om din fordran. Anmäls anspråket senare kan din rätt till ersättning sättas ned (minskas) efter vad som är skäligt med hänsyn till omständigheterna, om försummelsen medfört skada för försäkringsbolaget.

Har kravet framställts skriftligen mot dig ska kopia på det skriftliga kravet bifogas med anmälan till försäkringsgivaren.

Du är skyldig att lämna allt det biträde och alla de upplysningar som behövs för att Länsförsäkringar ska kunna bedöma det framställda kravet och ditt ansvar, samt hantera och avsluta ärendet. Du är också skyldig att snarast underrätta Länsförsäkringar om rättegång och följa Länsförsäkringars instruktioner.

Om du inte fullgör dina skyldigheter enligt ovan kan ersättningen för skadan sättas ned (minskas) efter vad som är skäligt med hänsyn till omständigheterna.

Köparen har möjlighet att vända sig direkt till Länsförsäkringar för att framföra sina krav mot säljaren*. Köparen vänder sig då till Länsförsäkringar Sak Försäkrings AB, Ansvarsskador, 106 50 Stockholm. Tel: 08-588 400 00, Ansvarsskador.

* Köparen har endast möjlighet att *anmäla fel/skada* direkt till Länsförsäkringar. Det innebär inte att det föreligger ett försäkringsrättsligt avtalsförhållande mellan försäkringsbolaget och köparen och innebär inte att köparen har en direktkravs rätt mot Länsförsäkringar.

14. Medgivande av ersättningsskyldighet

Du får inte medge ersättningsskyldighet, eller på annat sätt påta dig ansvar, utan Länsförsäkringars godkännande. Försäkringen gäller inte till den del som du tagit på dig ansvar utöver gällande rätt.

15. Uppgörelse i godo

Har Länsförsäkringar meddelat dig att Länsförsäkringar är beredd att godta en uppgörelse i godo med köparen är bolaget inte skyldigt att betala högre ersättning än den som skulle ha lämnats enligt den föreslagna uppgörelsen.

16. Återkrav

I samma utsträckning som Länsförsäkringar har betalat ersättning för skada, eller motsvarande felaktigt utförd tjänst, övertar också Länsförsäkringar rätten att kräva ersättning av den som är ansvarig för skadan.

► Du får inte träffa överenskommelse med den som är ansvarig för skadan som innebär att du helt eller delvis avstår från din rätt till ersättning från denne.

17. Om vi inte kommer överens

Den säljare eller köpare som inte är nöjd med försäkringsgivarens beslut i sitt skadeärende, kan begära omprövning av ärendet hos försäkringsgivarens handläggare. Om meningskiljaktigheter kvarstår rörande försäkringens omfattning eller säljarens ansvar efter sådan omprövning, kan säljare eller köpare begära överprövning av skadenämnden för säljaransvarsförsäkring. Nämnden prövar inte vilket belopp som ska

lämnas till kravställaren. Nämndens beslut är bindande för försäkringsgivaren, men det står övriga fritt att föra ärendet vidare till Allmänna Reklamationsnämnden eller allmän domstol. Den som har rättsskydds försäkring kan söka ersättning för ombudskostnader i samband med tvisten.

Du kan även vända dig till:

- Allmänna Reklamationsnämndens avdelning för försäkringsfrågor. Adressen är Box 174, 101 23 Stockholm. Tel: 08-508 860 00. Prövning i nämnden är kostnadsfri.
- Konsumenternas Försäkringsbyrå som lämnar allmänna upplysningar i förfrågningar. Tel: 0200-22 58 00. Rådgivningen är kostnadsfri.
- Den kommunala konsumentvägledningen för information och råd om försäkringar.

Om du trots detta inte tycker att du blivit rättvist behandlad kan du vända dig till domstol för att få skadan slutligt prövad. Har du rättsskydds försäkring hos Länsförsäkringar eller i annat försäkringsbolag kan den ge dig rätt till ersättning för dina ombudskostnader i samband med tvisten.

18. Vem som är försäkringsgivare

Försäkringsgivare är Länsförsäkringar Sak Försäkringsaktiebolag (publ.), 106 50 Stockholm, organisationsnummer 502010-9681.

VIKTIGT ATT VETA

- För att du som försäkringstagare ska få en bra och tydlig information om innehållet i och omfattningen av din försäkring, har vi markerat med en pil framför text som innehåller extra viktig information för dig.

Kontakta Länsförsäkringar eller din försäkringsförmedlare.

Länsförsäkringar Bergslagen 021-19 01 00 | Länsförsäkringar Blekinge 0454-30 23 00 | Dalarnas Försäkringsbolag 023-930 00 | Länsförsäkringar Gotland 0498-28 18 50 | Länsförsäkringar Gävleborg 026-14 75 00 | Länsförsäkringar Gäddede 0451-489 00 | Länsförsäkringar Göteborg och Bohuslän 031-63 80 00 | Länsförsäkringar Halland 035-15 10 00 | Länsförsäkringar Jämtland 063-19 33 00 | Länsförsäkringar Jönköping 036-19 90 00 | Länsförsäkringar Kalmar län 020-66 11 00 | Länsförsäkringar Kristianstad 044-19 62 00 | Länsförsäkring Kronoberg 0470-72 00 00 | Länsförsäkringar Norrbotten 0920-24 25 00 | Länsförsäkringar Skaraborg 0500-77 70 00 | Länsförsäkringar Skåne 042-633 80 00 | Länsförsäkringar Stockholm 08-562 830 00 | Länsförsäkringar Södermanland 0155-48 40 00 | Länsförsäkringar Uppsala 018-68 55 00 | Länsförsäkringar Värmland 054-775 15 00 | Länsförsäkringar Västerbotten 090-10 90 00 | Länsförsäkringar Västernorrland 0611-253 00 | Länsförsäkringar Älvsborg 0521-27 30 00 | Östgöta Brandstodsbolag 013-29 00 00