



Säljaransvar Plus, SA 22:2

Villkor

**Säljaransvar avseende ansvar för fel
i bostadsbyggnad enligt jordabalken 4 kap. 19 §**
Gäller från 2022-10-01



Innehåll

1. Försäkringens tecknande	3	9. Tillämplig lag	4
2. Vilka försäkringen gäller för	3	10. Försäkringsavtalet	4
3. Vad försäkringen gäller för	3	11. Behandling av personuppgifter	4
4. När gäller försäkringen	3	12. Gemensamtskadeanmälningsregister(GSR)	4
5. Självrisk	3	13. Vid skada	4
6. Ersättningsbelopp	3	14. Medgivande av ersättningsskyldighet	5
7. Länsförsäkringars åtaganden	4	15. Uppgörande i godo	5
8. Försäkringen gäller inte för	4	16. Återkrav	5
8.1 Ansvar på grund av säljarens egna åtaganden.....	4	17. Dubbelförsäkring eller ersättning från annan	5
8.2 Enstegstätade putsade fasader.....	4	18. Force majeure	5
8.3 Fel eller skador som säljaren känt till.....	4	19. Preskription	5
8.4 Krav som grundas på fel, skador eller brister hänförliga till.....	4	20. Om vi inte kommer överens	5
8.5 Krav som grundas på förekomst av miljöfarliga ämnen, såsom radon eller asbest.....	4	21. Försäkringsgivare	6
8.6 Krav som grundas på fel i frågan om vattnets kvalitet eller kvantitet.....	4	22. Sanktioner	6
8.7 Krav som grundas på fel i fråga om boyta eller fastighetsareal.....	4		
8.8 Krav som grundas på rättsligt fel eller rådighetsfel.....	4		

1. Försäkringens tecknande

Försäkring tecknas av säljare av en bostadsbyggnad som innehåller en- eller tvåfamiljs bostad belägen i Sverige och vid tidpunkten för tecknandet har ett pågående mäklaruppdrag hos Länsförsäkringar Fastighetsförmedling. Försäkring kan endast tecknas vid försäljning av hela bostadsbyggnaden.

Säljaren kan vara privatperson, dödsbo eller annan juridisk person. Försäkring kan inte tecknas:

- Vid försäljning av nybyggnation. Med nybyggnation menas alla hus där det är mindre än 24 månader mellan slutbesked erhållits och kontraktsdatum.
- Av juridisk person som har som verksamhet att köpa och sälja fastigheter och/eller utföra om-, till- eller nybyggnation eller liknande.
- Privatperson som utfört byggnation eller renovering i syfte att sälja vidare och/eller aldrig stadigvarande bott i byggnaden.

Försäkring gäller enbart för den huvudsakliga bostadsbyggnaden. Finns flera bostadsbyggnader på samma fastighet får en försäkring för varje bostadsbyggnad tecknas.

En förutsättning för tecknandet av försäkring är att bostadsbyggnaden besiktigats av en av Länsförsäkringar godkänd besiktningsman tidigast 12 månader före försäkringens begynnelse enligt p. 4. För att försäkring ska gälla för riskkonstruktioner krävs att riskkonstruktionen har fuktämnats, se vidare p. 3 sista stycket. Länsförsäkringar Fastighetsförmedling har en förteckning över godkända besiktningsmän.

Säljaren 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 försäkring gäller för

Försäkring gäller för dem som säljer den bostadsbyggnad vars fastighetsbeteckning anges i försäkringsbrevet.

3. Vad försäkring gäller för

Försäkring gäller för säljarens ansvar mot köparen enligt jordabalken 4 kap. 19 § när försäkrad bostadsbyggnad avviker från vad köparen med fog kunnat förutsätta vid köpet, för så kallade abstrakta, dolda fel som funnits vid tidpunkten för överlåtelsen. Abstrakta, dolda fel är sådana fel som inte hade kunnat upptäckas vid en noggrann undersökning av fastigheten innan överlåtelsen och som det inte fanns anledning att förvänta med hänsyn till bostadsbyggnadens ålder, skick och andra omständigheter.

Försäkring täcker säljarens ansvar att betala prisavdrag för abstrakta, dolda fel. Prisavdraget beräknas i enlighet med jordabalken 4 kap. 19 c §. Försäkring omfattar inte säljarens skadeståndsansvar enligt jordabalken 4 kap. 19 § 1 stycket 2 meningen.

Till bostadsbyggnaden räknas dränering och fuktskydd. Garage räknas till bostadsbyggnaden endast om det är sammanbyggt med denna.

Försäkring gäller även för krav som grundas på skada i en så kallad riskkonstruktion*, under förutsättning att skada konstateras ha funnits vid tidpunkten för överlåtelsen, med undantag för enstegstättade putsade fasader enligt punkten 8.2.

För att försäkring ska gälla för skada i riskkonstruktion krävs att:

- riskkonstruktionen i fråga har besiktigats och fuktämnats av en av Länsförsäkringar godkänd besiktningsman
- förhöjda fuktvärden inte har påvisats vid ovan nämnd besiktning
- det, inför överlåtelsen eller tecknandet av försäkring, inte har framkommit annat symptom eller tecken på fel eller skada i anslutning till riskkonstruktionen.

* En riskkonstruktion är en allmänt känd konstruktion som erfarenhetsmässigt har visat sig kunna leda till fukt- och mögelskador. Skador i riskkonstruktioner betraktas i regel inte som dolda fel som säljaren har ett ersättningsansvar för, enligt jordabalkens regler.

4. När gäller försäkring

Försäkring 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, eller från och med dagen för försäkringens tecknande om denna dag infaller efter köpekontraktets undertecknande, till och med det datum som ligger tio år efter tillträdesdagen. Därefter upphör försäkring att gälla. Försäkring förnyas inte.

5. Självrisk

Försäkring gäller utan självrisk.

6. Ersättningsbelopp

Högsta ersättningsbelopp framgår av försäkringsbrevet. 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.

Om köpet inte hävs, ersätter Länsförsäkringar det belopp som åligger säljaren och som omfattas av försäkring. Ersättning för dolda fel eller skador i riskkonstruktion lämnas med hänsyn tagen till byggnadens ålder, bruk och standardhöjande effekt. Försäkring täcker inte för byggnadskonstruktioner då den tekniska livslängden uppnåtts (åldersmässigt avskriven).

Om köpet hävs, ersätter Länsförsäkringar kostnaderna för att reparera det fel i bostadsbyggnaden som ligger till grund för hävningen och som omfattas av försäkring.

Har felet eller skadan upptäckts i samband med underhålls- eller ändringsarbete, till- eller ombyggnad, lämnas ersättning med ett belopp motsvarande den kostnadsökning felet eller skadan medfört.

7. Länsförsäkringars åtaganden

Om köparen framställer krav mot säljaren som omfattas av försäkringen åtar sig Länsförsäkringar att:

- Utredda om säljaren har ett felansvar.
- Förhandla med köparen för säljarens räkning.
- Föra säljarens talan vid rättegång och betala de rättegångskostnader som säljaren åsamkas eller åläggs att betala och som säljaren inte kan få av motpart eller annan.

8. Försäkringen gäller inte för

8.1 Ansvar på grund av säljarens egna åtaganden

Försäkringen gäller inte för krav som grundas på att säljaren lämnat information, utfäst, garanterat eller avtalat med köparen att bostadsbyggnaden har högre standard än vad köparen annars skulle ha anledning att förutsätta.

8.2 Enstegstätade 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 fukt-mätta riskkonstruktioner.

8.3 Fel eller skador som säljaren känt till

Försäkringen gäller inte för krav som grundas på fel, skador, skadesymptom, brister eller andra avvikelser från fackmässigt utförande som säljaren känt till eller borde ha känt till vid överlåtelsen och/eller försäkringens tecknande men underlätit att upplysa besiktningsmannen och/eller köparen om, eller lämnat missvisande uppgifter om.

8.4 Krav som grundas på fel, skador eller brister hänförliga till

- eldstäder och rökgångar
- vatten-, dagvatten-, el-, gas-, ventilations-, värme- och avloppsinstallationer samt hissar, solfångare och kylanläggningar.
- maskinell utrustning som t.ex. värmepanna, värmepump, elektriskt avfuktningssystem, centraldammsugare med rörsystem, markis, kyl, frys, tvättmaskin, diskmaskin och andra så kallade vitvaror.
- TV, antenn, parabol, telefoni, dator och internet.
- altan, uterum eller annan liknande utanpåliggande konstruktion i anslutning till markplan.
- simbassäng/pool och spabad med tillhörande maskinell utrustning.

8.5 Krav som grundas på förekomst av miljöfarliga ämnen, såsom radon eller asbest

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

8.7 Krav som grundas på fel i frågan om boyta eller fastighetsareal

8.8 Krav som grundas på rättsligt fel eller rådighetsfel

Notera

Med rättsligt fel menas till exempel 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 till exempel nyttjanderätt, panträtt, servitut.

Med rådighetsfel menas till exempel att möjligheten att förfoga över byggnaden är inskränkt genom myndighetsbeslut på ett sätt som köparen inte haft anledning att räkna med.

9. Tillämplig lag

För denna försäkring gäller i övrigt bestämmelserna i försäkringsavtalslagen.

10. Försäkringsavtalet

Premiebetalning

Premien för försäkringen är en engångspremie och utgör full premie för hela försäkringstiden.

11. Behandling av personuppgifter

Länsförsäkringar behandlar personuppgifter i enlighet med vad som anges i informationen "Behandling av personuppgifter" som du hittar på vår webbplats lansforsakringar.se/personuppgifter. Om du vill kan du få informationen skickad till dig, kontakta i så fall Länsförsäkringar AB (publ), 106 50 Stockholm.

12. Gemensamt skadeanmälningssystem (GSR)

Länsförsäkringar äger rätt att i ett för försäkringsbranschen gemensamt skadeanmälningssystem (GSR) registrera anmälda skador med anledning av denna försäkring. Registret används endast i samband med skadereglering.

Personuppgiftsansvarig för det gemensamma skadeanmälningssystemet är Svensk Försäkring.

13. Vid skada

Anspråk mot försäkringen ska skriftligen anmälas till Länsförsäkringar snarast möjligt från det att säljaren fått kännedom om framställt krav. I annat fall kan rätten till ersättning minskas efter vad som är skäligt med hänsyn till omständigheterna, om försummelsen medfört skada för Länsförsäkringar. Har krav framställts skriftligen mot säljaren ska kopia på det skriftliga kravet bifogas anmälan till försäkringsgivaren.

Säljaren är skyldig att lämna allt det biträde och alla de upplysningar som behövs för att Länsförsäkringar ska kunna bedöma om det framställda kravet omfattas av försäkringen, och säljarens eventuella ansvar, samt hantera och avsluta ärendet. Säljaren är också skyldig

att snarast underrätta Länsförsäkringar om rättegång eller mottagande av stämningensansökan samt att följa Länsförsäkringars instruktioner.

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

Skadeanmälan görs digitalt via Länsförsäkringar hemsida, www.lansforsakringar.se/stockholm/privat/forsakring/skadeanmalan/skadeanmalan-saljansvar/

Skadeanmälan kan även göras per post till:
Länsförsäkringar AB (publ), AO Företag & Återförsäkring, avdelning Skador Dolda fel, 106 50 Stockholm. Vid frågor, kontakta avdelning Skador Dolda fel per mejl på doldafel@lansforsakringar.se eller på telefonnummer 08-588 405 10.

Köparen har möjlighet att vända sig direkt till Länsförsäkringar. Notera dock att det inte föreligger något försäkringsrättsligt avtalsförhållande mellan Länsförsäkringar och köparen, varför köparen inte har någon direktkravs rätt mot Länsförsäkringar.

14. Medgivande av ersättningsskyldighet

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

15. Uppgörelse i godo

Har Länsförsäkringar meddelat säljaren att Länsförsäkringar är villigt att göra upp i godo med köparen är Länsförsäkringar fritt från ansvar och ersättningsskyldighet därutöver.

16. Återkrav

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

Säljaren får inte träffa överenskommelse med den som är ansvarig för skadan som innebär att säljaren helt eller delvis avstår från sin rätt till ersättning från denne.

17. Dubbförsäkring eller ersättning från annan

Är intresse som omfattas av denna försäkring försäkrat även genom annan motsvarande försäkring gäller den försäkringen i första hand.

Denna försäkring gäller inte till den del ersättning kan lämnas genom annan typ av försäkring, till exempel villaförsäkring eller fastighetsförsäkring.

Ersättningen minskas i den mån ersättning utgår från annan person eller garanti, kommun, stiftelse, nämnd eller liknande. Ersättning lämnas inte heller för skada som annan ansvarar för enligt lag eller författning.

18. Force majeure

Försäkringen gäller inte för kostnader eller annan förlust till följd av miljökatastrof, kärnkraftsolyckor, radioaktivitet, krig, krigsliknande händelse, inbördeskrig, revolution, terrorisdåd, uppror eller upplopp eller på grund av arbetsmarknadskonflikt eller konfiskation, förstatligande, rekvisition, destruktion av eller skada på egendom efter beslut av regeringen eller myndighet. Försäkringen gäller inte heller för kostnader eller annan förlust till följd av att skadereglering, betalning av ersättning eller annan åtgärd har fördröjts på grund av någon av ovanstående händelser.

19. Preskription

Den som vill ha försäkringsersättning eller annat försäkringsskydd måste väcka talan mot Länsförsäkringar inom tio år från tidpunkten när det förhållande, som enligt försäkringsavtalet, berättigar till sådant försäkringsskydd inträdde. Annars går rätten till ersättning förlorad.

Om anspråk har framställts till bolaget inom ovan angiven tid är fristen att väcka talan alltid minst 6 månader från det att bolaget har förklarat att det tagit slutlig ställning till anspråket.

Med det förhållande som berättigar till försäkringsskydd menas tidpunkten då försäkrad fick kännedom om krav som riktats mot den försäkrade. Med väcka talan menas att ansöka om stämning i domstol.

20. Om vi inte kommer överens

Den säljare eller köpare som inte är nöjd med Länsförsäkringars beslut i ett skadeärende, kan begära omprövning av ärendet hos Länsförsäkringars handläggare. Om meningsskiljaktigheter kvarstår rörande försäkringens omfattning eller säljarens ansvar efter sådan omprövning, kan säljare eller köpare begära överprövning av skadenämnden för säljaransvarsförsäkring. Nämnden prövar dock inte vilket ersättningsbelopp en köpare är berättigad till.

Säljaren kan även vända sig 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 köparen är missnöjd kan köparen vända sig till domstol för att få skadan slutligt prövad. Tvist angående tolkningen av detta avtal ska avgöras enligt svensk lag i svensk domstol. Har köparen rättsskydds-försäkring hos Länsförsäkringar eller i annat försäkringsbolag kan den ge rätt till ersättning för ombudskostnader i samband med tvisten.

21. Vem som är försäkringsgivare

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

22. Sanktioner

Länsförsäkringar tillhandahåller inte försäkringsskydd, är skyldigt att ersätta skada eller erbjuder någon tjänst i den mån tillhandahållande av sådant försäkringsskydd, ersättning eller tjänst skulle exponera Länsförsäkringar för en sanktion. Det åligger kunden att löpande undersöka om sanktionsbestämmelser kan bli aktuella, berör kund eller ersättningsberättigad och genast meddela Länsförsäkringar om så är fallet.

Med sanktion avses sanktion, förbud eller restriktion i enlighet med av FN utfärdad resolution, handels- eller ekonomisk sanktion, lag eller föreskrift utfärdad av Europeiska Unionen eller annan stat.