



Köparinformation angående säljaransvarsförsäkringen – Säljaransvar Plus

Säljaransvar plus, SA 18:1

Vem gäller försäkringen för?

Säljaren av bostadsbyggnad har tecknat en säljaransvarsförsäkring hos Länsförsäkringar Sak Försäkringsaktiebolag (nedan "Länsförsäkringar"). Det innebär att det är säljaren av bostadsbyggnad som är försäkringsstagare och Länsförsäkringar Sak Försäkringsaktiebolag är försäkringsgivare.

Vad gäller försäkringen för?

Säljaransvarsförsäkringen gäller för säljarens ansvar för fel i bostadsbyggnad enligt jordabalken 4 kap. 19 § samt för riskkonstruktion som besiktigats utan anmärkning. Det innebär att säljaren kan bli ersättningskyldig för fel som du som köpare inte kunnat upptäcka vid en noggrann undersökning eller besiktning innan försäljningen och som det inte fanns anledning att förvänta sig med hänsyn till bostadsbyggnadens ålder, skick och andra omständigheter. 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.

Undantag från försäkringen

Här nedan följer några exempel på undantag som inte omfattas av säljaransvarsförsäkringen.

- Fel som säljaren har känt till eller borde ha känt till vid överlåtelsen men underlåtit att upplysa besiktningsman eller köparen om.
- Säljarens ansvar för fel eller skada i fristående garage, altan eller uterum eller annan liknande utanpåliggande konstruktion i anslutning till markplan.
- Fel eller skada som beror på att bostadsbyggnadens fasad består av en konstruktion med så kallad enstegstätad putsad fasad.
- Krav som grundas på fel i bostadsbyggnaden ifråga om
 - installationer av el, gas, ventilation, värme, avlopp och vatten
 - eldstäder och rökgångar
 - maskinell utrustning, till exempel värmepanna, kyl, frys, tvättmaskin, diskmaskin
 - vattnets kvalitet eller kvantitet.

Ytterligare undantag från försäkringen framgår av försäkringsvillkoren på lansfast.se eller fråga fastighetsmäklaren på Länsförsäkringar Fastighetsförmedling.



Besiktningen

Innan säljaren tecknar säljaransvarsförsäkringen har en besiktningsman besiktigt bostadsbyggnaden och den kan marknadsföras som Länsdeklarerat Plus. De fel och brister som besiktningsmannen noterat i besiktningsutlåtandet kan inte betraktas som dolda enligt jordabalken 4 kap. 19 § och omfattas således inte heller av säljaransvarsförsäkringen. Detsamma gäller också om besiktningsmannen noterat dessa fel och brister under rubriken Riskanalys eller föreslagit en Fortsatt teknisk utredning. I de fall där besiktningsmannen kontrollerat riskkonstruktionen genom att mäta fukten, och denna mätning inte påvisat några förhöjda fuktvärden, kan skadan ändå omfattas av säljaransvarsförsäkringen om det senare skulle visa sig finnas skador i konstruktionen. En förutsättning är då att skadorna bedöms ha förelegat vid köpetillfället.

Som köpare får du rätt till besiktningsutlåtandet efter det att du har gjort en genomgång av det tillsammans med besiktningsmannen. Då får du också den juridiska rätten att vända dig mot besiktningsmannen om denne har gjort något fel vid besiktningen. Tänk också på att din undersökningsplikt även omfattar sådana delar av fastigheten som inte har besiktigats.

Vart vänder du dig vid skada?

Vid upptäckt av fel/skada vänder du dig direkt till fastighetsmäklaren för att erhålla en skadeanmälningsblankett eller så kan skadeblanketten laddas ner från Länsförsäkringar Fastighetsförmedlings hemsida (lansfast.se). Även om det är säljaren som är försäkringstagare så ges du som köpare av fastigheten en möjlighet att anmäla fel/skada direkt till Länsförsäkringar. Om du anser att det upptäckta felet/skadan utgör ett så kallat dolt fel är det viktigt att du anmäler detta så snart som möjligt till Länsförsäkringar. Av rättspraxis (se NJA 2008 s.1158) följer att du som köpare förlorar din rätt till ersättning om du inte reklamerar fel/skada inom 4,5 månader från upptäcktsdatum.

För att vi ska kunna göra en korrekt bedömning av ditt krav krävs att du som köpare beskriver felet/skadan så utförligt som möjligt i din skadeanmälan. Bifoga gärna dokumentation i form av en ritning eller skiss på aktuell skadeplats, foton samt utlåtande från en hantverkare eller besiktningsman som visar vad skadan beror på och dess omfattning. Om möjligt ange också ditt yrkade ersättningskrav i kronor.

Anmälan kan skickas per post eller e-post. Adress: Länsförsäkringar Sak Försäkringsaktiebolag, Återförsäkring och Special, Skador Ansvar, 106 50 Stockholm
E-post: skadoransvar.sak@lansforsakringar.se, Tel: 08-588 405 10.

Skaderegleringen

När Länsförsäkringar mottagit din skadeanmälan registreras ett ärende och du får en bekräftelse på detta. Endast i undantagsfall skickar Länsförsäkringar ut en egen besiktningsman för att kontrollera felet/skadan. Denna besiktningsman gör dock inte några ingrepp i konstruktionen för att kunna se felet/skadan utan det är upp till dig som köpare att göra felet/skadan åtkomlig så att besiktningsmannen kan göra en kontroll.

Observera att Länsförsäkringar inte har någon skyldighet att skicka ut en besiktningsman utan det åligger dig som köpare att ta fram ett tillräckligt underlag för att vi ska kunna bedöma skadan.

Har du ytterligare frågor kring försäkringen kan du vända dig till fastighetsmäklaren på Länsförsäkringars Fastighetsförmedling.

Behandling av personuppgifter

Detta är en kort beskrivning av hur vi behandlar personuppgifter. Fullständig information om hur vi behandlar personuppgifter finns 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 Sak AB, 106 50 Stockholm.

De personuppgifter som vi samlar in om dig behandlas enligt de lagar och förordningar som gäller vid tidpunkten. Uppgifterna samlas in för att vi ska kunna teckna och fullgöra försäkringsavtal, vidta åtgärder som begärts av dig innan ett avtal har träffats, ge en helhetsbild av ditt engagemang inom länsförsäkringsgruppen, framställa rättsliga anspråk och marknadsföring. De kan också användas till statistik, marknads- och kundanalyser, produktutveckling, att förebygga skador och övriga ändamål som framgår av den fullständiga informationen "Behandling av personuppgifter". Vill du inte att dina personuppgifter används till direktmarknadsföring kan du anmäla det till oss.

I första hand använder vi uppgifterna inom länsförsäkringsgruppen men de kan i vissa fall lämnas till företag, föreningar och organisationer som länsförsäkringsgruppen samarbetar med inom och utanför EU och EES-området. Personuppgifter kan också lämnas ut till myndigheter om vi är skyldiga till det enligt lag. Uppgifter om dina sakförsäkringar kan även lämnas ut till personer du delar hushåll med.

Du kan alltid få information om vilka personuppgifter vi behandlar om dig. Personuppgiftsansvarig är det bolag som står som försäkringsgivare på din offert eller ditt försäkringsbrev eller som du av annan orsak lämnat dina personuppgifter till. Allmänna uppgifter om dig såsom namn, kontaktuppgifter och uppgifter om engagemang, behandlas också i länsförsäkringsgruppens gemensamma kundregister. För behandling av dessa uppgifter är alla bolag inom länsförsäkringsgruppen gemensamt personuppgiftsansvariga.