



Säljaransvar Plus (SA 22:2)

Köparinformation angående säljaransvarsförsäkring

Gäller från 2023-10-01

När börjar försäkringen gälla?

Försäkringen börjar gälla när premien betalas, dock senast på tillträdesdagen och gäller i tio år framåt.

Vem gäller försäkringen för?

Det är säljaren av bostadsbyggnaden som är försäkringstagare och Länsförsäkringar AB (publ) (nedan "Länsförsäkringar") är försäkringsgivare.

Vad gäller försäkringen för?

Försäkringen 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.

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

Undantag från försäkringen

Här följer exempel på sådant som inte omfattas av försäkringen. Om du vill veta exakt vad försäkringen gäller för kan du läsa det fullständiga försäkringsvillkoret.

- Ansvar på grund av säljarens egna åtaganden
- Enstegstätade putsade fasader
- Fel som säljarens känt till eller borde ha känt till vid överlåtelsen men underlåtit att upplysa besiktningsman eller köpare om, eller som säljaren lämnat missvisande uppgifter om.
- Krav som grundas på rättsliga fel eller rådfel.
- 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.
 - vattnets kvantitet eller kvalitet, eller radon och asbest.



Besiktningen

Innan säljaren tecknar säljaransvarsförsäkringen har en besiktningsman besiktigt bostadsbyggnaden. 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 säljarens ansvar. 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 eventuell riskkonstruktion genom att mäta fukten, och denna mätning inte påvisat några förhöjda fuktvärden eller framkommit annat symptom på fel eller skada, kan skadan ändå omfattas av säljaransvarsförsäkringen om det senare skulle visa sig finnas skador i riskkonstruktion. En förutsättning är då att skadorna bedöms ha funnits vid köpetillfället. Beroende på vem som har besiktigt bostadsbyggnaden kan det krävas en besiktningsgenomgång med besiktningsmannen för att du ska få den juridiska rätten att använda dig av besiktningsprotokollet samt rätt att vända dig mot besiktningsmannen om denne har gjort något fel. Tänk också på att din undersökningsplikt omfattar såväl besiktigade som icke besiktigade delar av fastigheten.

Vart vänder du dig vid skada?

Skadeanmälan görs digitalt via Länsförsäkringar hemsida, lansforsakringar.se/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 Skador Dolda fel per mejl på doldafel@lansforsakringar.se eller på telefonnummer 08-588 405 10.

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. 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 planritning eller skiss på aktuell skadepplats, foton samt utlåtande från en fackman eller besiktningsman som visar vad skadan beror på och dess omfattning. Om möjligt ange också ditt yrkade ersättningskrav i kronor.

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

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, 106 50 Stockholm

Några hållbara tips

Som köpare kan du passa på att ta hjälp av besiktningsmannen och överlåtelseprotokollet för att få en bild av skicket på ditt nyförvärvade hus. Tillsammans med dina egna iakttagelser får du en överblick över vad som eventuellt behöver åtgärdas omgående och vad som kan vänta. Här får du några tips som även har miljön i åtanke.

Förebygg - läs igenom besiktningsprotokollet noggrant för att få kunskap om eventuella brister i huset som du kan åtgärda innan större och dyrare skador uppstår. Varje skada som inte inträffar är en vinst för dig, miljön och samhället.

Upptäck - undersök själv huset noggrant. Ju tidigare eventuella skador upptäcks och åtgärdas desto större besparing för dig och för miljön.

Åtgärda - om du upptäcker skador eller fel: Reparera så fort som möjligt, återanvänd gärna oskadat byggmaterial, om inte det är möjligt, använd gärna byggmaterial som är bra för miljön.

Vill du veta mer om Länsförsäkringars hållbarhetsarbete gå in på vår webbplats, lansforsakringar.se/privat/om-oss/hallbarhet--forskning/, för att läsa mer.