

## Frågor och svar om Säljaransvar Plus

### **Vem kan anmäla en skada på försäkringen?**

Både säljaren och köparen av fastigheten kan skicka in en skadeanmälan. Det är dock säljaren som är försäkringstagare.

### **Hur fungerar försäkringen?**

Försäkringen är en ansvarsförsäkring för säljaren när han eller hon säljer sin fastighet. I försäkringen ingår att Länsförsäkringar företräder säljaren och bedömer om det finns ett dolt fel. Om säljaren har ansvar och försäkringen gäller för skadorna ersätter vi köparen för det prisavdrag som han eller hon har rätt till.

### **Vem ska påvisa att det rör sig om ett dolt fel?**

Enligt kapitel 4 i jordabalken, så är det köparen som ska bevisa att det finns ett dolt fel.

### **Vem ska anlita besiktningsmannen om man misstänker ett dolt fel?**

Det är köparen som ansvarar för att utreda skadan och därför är det köparen som ska anlita en besiktningsman/sakkunnig. Det är därmed köparen som ska betala för skadeutredningen.

### **Finns det byggnadsdelar som inte omfattas av försäkringen?**

Ja, vi undantar bland annat installationer av el, vatten, värme och avlopp.

### **När kan jag förvänta mig att få ett beslut?**

Vi påbörjar utredningen av ärendet så snart vi fått in alla nödvändiga uppgifter som skaderapport, kostnadsuppskattning och foton. Handläggningstiden kan sen variera beroende på komplexiteten i ärendet.

### **Hur beräknas ersättningen som köparen kan få?**

Ersättningen beräknas som skillnaden mellan priset som köparen skulle ha betalat för fastigheten i avtalsenligt respektive felaktigt skick. Det motsvarar det prisavdrag köparen kunnat få om felet varit känt vid tiden för köpet.

### **Hur länge har säljaren ett ansvar för dolda fel?**

Säljarens ansvar för dolda fel sträcker sig tio år efter tillträdesdagen. Efter tio år kan alltså köparen inte få ersättning för ett dolt fel.

### **Kan ni åtgärda skadan innan vi meddelat beslut?**

Ja, det går bra att åtgärda skadan innan vi utrett ärendet och meddelat beslut. Det som är viktigt att tänka på är att det är ni som köpare som bär bevisbördan för att det föreligger ett dolt fel. Vår utredning av den anmälda skadan baseras på det underlag som ni skickar in. Det är därför viktigt att skadan dokumenteras *noggrant* innan den åtgärdas. Dokumentera därför särskilt skadans orsak och omfattning samt vilka åtgärder som varit nödvändiga för att åtgärda skadan. Markera skadans placering och omfattning på en ritning och dokumentera skadan noggrant med bilder. Beroende på vad felet eller skadan består i kan det vara nödvändigt med en fackmans utlåtande kring skadan. Innan åtgärdandet påbörjas bör i så fall en fackman vidta en skadeutredning för att utreda skadans orsak, omfattning samt vilka åtgärder som är nödvändiga för att åtgärda skadan. Om ni har några ytterligare frågor kring åtgärdande ber vi er att kontakta er handläggare.