Efterköpsinformation 2026

SkandiaMäklarna Besiktigad & Försäkrad PREMIUM
Dolda fel-försäkring 26:1

OBM-GRUPPEN

Gäller från 2026-03-01

Detta är en översiktlig information om försäkringens omfattning, begränsningar samt föreskrifter. Observera att det är de fullständiga villkoren som gäller vid skada.

Vilka försäkringen gäller för
Försäkringen gäller för säljare av den bostadsbyggnad vars fastighetsbeteckning anges i försäkringsbrevet.

Vad försäkringen gäller 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 sig med hänsyn till bostadsbyggnadens ålder, skick och andra omständigheter.

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

- Besiktigad bostadsbyggnad, garage eller carport.
- Besiktigade komplementbyggnader som är Attefallshus eller gästhus.
- Altan, uterum eller annan liknande utanpåliggande konstruktion i anslutning till markplan
- Dränering och fuktskydd i direkt anslutning till bostadsbyggnaden
- Vatten-, avlopp- och elinstallationer.
- Eldstäder och rökkanaler, förutsatt att besiktning och provtryckning av dessa utförts av behörig besiktningsman högst två år innan för säkringen tecknades.

När gäller försäkringen
Försäkringen 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 försäkringen att gälla. Försäkringen förnyas inte.

Självrisk
Försäkringen gäller utan självrisk.

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- och rättegångskostnader.

Beloppsbegränsning
Övriga beloppsbegränsningar inom högsta ersättningsbeloppet.

- Skäliga merkostnader max 50 000 kronor.
- Skada på växtlighet och tomtmark i samband med åtgärdande av skada på byggnad max 50 000 kronor.
- Skada på garage, carport, uterum samt altan max 100 000 kronor.
- Skada på komplementsbyggnader max 100 000 kronor.
- Skada på annan utanpåliggande konstruktion i anslutning till markplan max 50 000 kronor.

Vad försäkringen inte gäller för
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.

- Krav understigande 10 000 kronor.
- Ansvar på grund av säljarens egna åtaganden samt fel eller skador som säljaren känt till.
- Enstegstätade putsade fasader.
- Parallelltak på hus med byggår före 2000.
- Krav som grundas på rättsliga fel eller rådighetsfel.
- Krav som grundas på förekomst av miljöfarliga ämnen, såsom radon eller asbest.
- Krav som grundas på fel i frågan om vattnets kvalitet eller kvantitet.
- Krav som grundas på fel i fråga om boyta eller fastighetsareal.
- Krav som grundas på fel, skador eller brister hänförliga till
  - elsystem som inte installerats av behörig elektriker
  - gas-, ventilations- och värmeinstallationer samt hissar och kylanläggningar
  - riskkonstruktioner, oavsett om dessa har besiktigats eller inte
  - maskinell utrustning som till exempel värmepanna, värmepump, solcellsanläggning, elektriskt avfuktnings-system, centraldammsugare med rörsystem, markis, kyl, frys, tvättmaskin, diskmaskin och andra så kallade vitvaror

- antenn, parabol, telefoni, internet eller fiber
- simbassäng/pool och spabad med tillhörande maskinell utrustning.

Självrisk- och åldersavdragsersättning
Försäkringen omfattar även ett skydd i form av en självrisk- och åldersavdragsersättning för vitvaror och värmepumpar. Länsförsäkringar lämnar ersättning för den självrisk och det åldersavdrag som säljare eller köpare drabbats av vid skada på vitvara eller värmepump, under förutsättning att det ersatts ur säljarens eller köparens villa- eller fritidshusförsäkring. Om du vill veta exakt vad självrisk- och åldersavdragsersättning innebär kan du läsa det fullständiga försäkringsvillkoret, under särskilt moment B.

Vid skada
Om köparen framställer krav mot dig som omfattas av försäkringen under påstående att det föreligger ett dolt fel i den försäkrade bostadsbyggnaden ska kravet skriftligen anmälas till Länsförsäkringar snarast möjligt. Länsförsäkringar åtar sig att:

- Utreda 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.
- Ersätta köparen för vad säljaren är skyldig att betala till köparen på grund av dolda fel som omfattas av försäkringen.

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

Om vi inte kommer överens
Den säljare eller köpare som inte är nöjd med Länsförsäkringars bedömning 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 eller skador som omfattas av försäkringens moment B.

Den som inte är nöjd kan även vända sig till Allmänna Reklamationsnämndens avdelning för försäkringsfrågor. Adressen är Box 174, 101 23 Stockholm. Telefon 08-508 860 00. Prövning i nämnden är kostnadsfri.

Konsumenternas Försäkringsbyrå som lämnar allmänna upplysningar i förfrågningar. Telefon 0200-22 58 00. Rådgivningen är kostnadsfri. Den kommunala konsumentvägledningen för information och råd om försäkringar.

Den som inte är nöjd kan alltid vända sig till domstol för att få tvisten slutligt prövad. Tvist angående tolkningen av detta avtal ska avgöras enligt svensk lag i svensk domstol. Finns rättsskyddsförsäkring hos Länsförsäkringar eller i annat försäkringsbolag kan den ge rätt till ersättning för ombuds-kostnader i samband med tvisten.

Kontakt vid skada
Skadeanmälan görs digitalt via Länsförsäkringar hemsida, lansforsakringar.se/privat/forsakring/ skadeanmalan/ skadeanmalan-dolda-fel/

Skadeanmälan kan även göras per post till: Länsförsäkringar AB, 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.

Om du vill veta mer
Om du vill veta mer om försäkringen kan du antingen prata med Försäkringsutveckling Sverige AB eller Länsförsäkringar, avdelning Dolda fel-försäkring.

Vem är försäkringsgivare
Försäkringsgivare är Länsförsäkringar AB (publ), 106 50 Stockholm, Organisationsnummer 502010-9681.