

# UPPDAGA Dolda Felförsäkring

Försäkringsvillkor  
Gäller fr.o.m. 1 augusti 2017

## Innehåll

1. Allmänt.....	2
2. Händelser som omfattas av försäkringen .....	2
3. Försäkringsbelopp .....	3
4. Självrisk .....	3
5. Beloppsbegränsning för skadereglering .....	3
6. Ersättningsregler .....	3
7. Skadereglering .....	3
8. Allmänna avtalsbestämmelser ....	4

Villkoren gäller från 1 augusti 2017. Försäkringsgivare är Gjensidige Forsikring ASA Norge, svensk filial, organisationsnummer 516407-0384, Karlavägen 108, Box 3031, 103 61 Stockholm., nedan kallad Gjensidige.

Försäkringsförmedlare är Willis AB, organisationsnummer 556426-5295, Lästmakargatan 22, Box 7273, 103 89 Stockholm.

Tillsynsmyndighet är Finansinspektionen, Box 7821, 103 97 Stockholm, Sverige.

Ditt försäkringsskydd bekräftas genom det försäkringsbesked som du får från Willis AB. För din försäkring gäller vad som anges i försäkringsvillkoren och i ditt försäkringsbesked.

### 1. Allmänt

#### 1.1 Vem försäkringen gäller för

Försäkringen gäller för säljare av fastighet eller tomträtt som är bebyggd med en- eller tvåfamiljshus (taxeringskoder 100-299) som använts av säljaren som privatbostad eller eget fritidshus, och som anges i försäkringsbeskedet. Bibyggnader till bostadsfastigheten, till exempel fristående garage och gästhus, omfattas också av försäkringen.

Försäkringen kan tecknas av säljare som är fysisk person eller dödsbo. För säljare under 18 år krävs att säljaren företräds av en god man för att få teckna försäkringen. Juridiska personer kan teckna försäkringen efter särskilt godkännande av Willis AB. Försäkringen kan inte tecknas av företag som bedriver verksamhet inom köp- och försäljning av privatbostad eller fritidshus, fastighetsförvaltning, byggnation eller annan entreprenadverksamhet.

#### 1.2 Var försäkringen gäller

Försäkringen gäller för fastighet belägen i Sverige som förmedlats av fastighetsmäklare eller av annan av försäkringsbolaget godkänd person.

#### 1.3 När försäkringen gäller

Försäkringsperioden är från den dag då köpekontraktet undertecknats till och med tio år från dagen för tillträdet till fastigheten. Försäkringen kan inte förnyas. Gjensidiges ansvar inträder vid försäkringsperiodens början under förutsättning att hela premien är betald enligt gällande betalningsregler, se punkt 1.4 (Premiebetalning).

#### 1.4 Premiebetalning

Premien på fakturan är en engångspremie som avser hela försäkringsperioden. När hela premien är betald skickas ett försäkringsbesked till försäkringstagaren. Om du som försäkringstagare inte har fått ett försäkringsbesked efter betalning, kontakta Willis AB Säljerservice på 08-546 359 90, saljerservice@willis.com. Om premiebetalning uteblir har försäkringsbolaget rätt att säga upp försäkringen att upphöra från begynnelse dagen.

## 2. Händelser som omfattas av försäkringen

Försäkringen omfattar:

- Ansvarsförsäkring för dolda fel (punkt 2.1-2.4)
  - Ersättning för merkostnader (punkt 2.5)
  - Rättsskyddsförsäkring (punkt 2.6-2.7)
- Det är inte möjligt att välja bort delar av försäkringens omfattning.

#### 2.1 Ansvarsförsäkring för dolda fel

Försäkringen gäller för säljarens ansvar enligt fastighetsrättsliga regler (jordabalken 4 kap 19 § inklusive rättspraxis) att göra avdrag på köpeskillingen, om den fastighet som sålts avviker från vad köparen med fog kunnat förutsätta vid köpet (så kallat dolt fel). Försäkringen gäller för fel på byggnad och bibyggnad på den fastighet som anges i försäkringsbeskedet och som använts av säljaren (eller, om säljaren är ett dödsbo, den avlidne) som privatbostad eller fritidshus. Fel på byggnad omfattar även dolt fel på dränering om denna utförts för mindre än 20 år sedan.

#### 2.2 Förtydligande angående vad som avses med dolt fel

Försäkringen gäller för så kallade dolda fel, se punkt 2.1 (Ansvarsförsäkring för dolda fel). Ett fel betraktas inte som dolt fel om köparen borde ha upptäckt felet vid en noggrann undersökning av fastigheten. Det innebär bland annat att försäkringen inte gäller för fel som upptäckts under undersökning av fastigheten i samband med försäljning, eller för fel som skulle ha upptäckts vid fortsatt fördjupad utredning med anledning av varningstecken som uppmärksammats och som borde ha medfört fördjupad

utredning.

#### 2.3 Eldstäder och rökgångar

Försäkringen omfattar eldstäder och rökgångar förutsatt att besiktning och provtryckning av dessa utförts av behörig besiktningsman högst ett år innan försäkringen tecknades.

#### 2.4 Undantag från ansvarsförsäkringen

- Försäkringen gäller inte för:
- Fel hänförligt till installationer för el, gas, ventilation, värme, sanitetstillbehör, spill- och dagvattenavloppssystem.
  - Vattnets kvalitet eller tillgång till vatten.
  - Fel hänförliga till förekomsten av asbest, radon eller annat byggnadsmaterial som vid köpekontraktsdatumet inte bedömdes vara skadligt men som enligt senare regelverk bedöms vara skadligt för person eller omgivning.
  - Fel hänförligt till en utifrån kommande händelse såsom buller, luftföroreningar, vibrationer, utsläpp eller liknande störningar.
  - Skadestånd, eller så kallade rättsliga fel eller rådhetsfel enligt jordabalken (4 kap 15 – 18 §).
  - Fel som säljaren är skyldig att ersätta på grund av att säljaren lämnat en garanti eller utfästelse till köparen, fel till följd av att fastigheten inte stämmer överens med vad som särskilt avtalats med köparen samt fel för vilket säljarens ansvar begränsats i avtalet med köparen.
  - Fel som säljaren eller köparen kände till eller borde ha känt till när försäkringen tecknades, eller om säljaren undanhållit väsentlig information eller på annat sätt handlat svekfullt mot köparen.

#### 2.5 Merkostnader

Om ersättning ur denna försäkring lämnats för dolt fel, ersätts även nedanstående merkostnader om de bedöms vara nödvändiga och skäliga:

- hushållets kostnader för ersättningsboende och eventuella fördyrade matkostnader under reparationstiden.
- kostnader för att flytta och/eller förvara möbler på annan plats under reparationstiden.

Maximal ersättning för merkostnader enligt denna punkt 2.5 är 10 000 kr under hela försäkringsperioden, inom ramen för det totala försäkringsbeloppet enligt punkt 3 (Försäkringsbelopp).

#### 2.6 Rättsskyddsförsäkring

Rättsskyddsförsäkringen gäller för tvist avseende anspråk som omfattas av denna försäkring och som framställts av köpare av den fastighet som anges i försäkringsbeskedet. Försäkringen gäller, med det försäkringsbelopp och den skaderegleringsgräns som angi-

vits i försäkringsbeskedet, för säljarens kostnader för eget rättsligt biträde, som ska vara advokat eller biträdande jurist vid advokatbyrå. Ersättning lämnas för skäligen tidsåtgång och högst enligt den timkostnadsnorm som regeringen bestämt för rättshjälpsområdet. Ersättning lämnas även för motparts rättegångskostnader, som säljaren dömts att betala i tvist där säljaren är part, avseende anspråk som omfattas av denna försäkring och som framställts av köpare av fastighet som anges i försäkringsbeskedet.

Ersättning lämnas för kostnader som överstiger ersättning som kan erhållas från hem-, villa- eller fritidshusförsäkring för samma tvist. Saknas möjlighet till ersättning enligt hem-, villa- eller fritidshusförsäkring kan rättsskyddsförsäkringen i UPPDAGA Dolda Felförsäkringen ändå användas.

Rättsskyddsförsäkringen gäller i övrigt, med undantag för villkor om skaderegleringsgräns, med motsvarande begränsningar, undantag och ersättningsregler som gäller för den hem-, villa- eller fritidshusförsäkring som säljaren kan ta i anspråk för tvisten enligt föregående stycke.

#### *2.7 Undantag från rättsskyddsförsäkringen*

Rättsskyddsförsäkringen gäller inte för:

- tvist avseende anspråk som är undantagna från försäkringen enligt avsnitt 2.4 (Undantag från ansvarsförsäkringen).

- kostnader som utgör självrisk vid säljarens användande av rättsskyddsförsäkringen i hem-, villa- eller fritidshusförsäkringen. Det innebär att säljaren själv ansvarar för att betala den självrisk som gäller för hem-, villa- eller fritidshusförsäkringen.

Skulle säljaren få rätt till ersättning från motparten för kostnader som ersatts av rättsskyddsförsäkringen hos Gjensidige, övertar Gjensidige säljarens rätt till sådan ersättning.

### **3. Försäkringsbelopp**

Försäkringsbeloppet är 750 000 kr. Detta är det högsta belopp som Gjensidige är skyldig att sammanlagt betala som ersättning för händelser enligt punkt 2 (Händelser som omfattas av försäkringen) för samtliga krav under försäkringstiden enligt 1.3 (När försäkringen gäller).

Av försäkringsbeloppet kan ersättning för maskinell utrustning (exempelvis tvätt- och diskmaskin) betalas med högst 10 000 kr.

### **4. Självrisk**

Försäkringen gäller utan självrisk.

### **5. Beloppsbegränsning för skadereglering**

Inga enskilda krav under 5 000 kr kommer att utredas eller ersättas av denna försäkring. För ersättningsbara krav som överstiger 5 000 kronor lämnas ersättning för hela kravet utan avdrag.

### **6. Ersättningsregler**

6.1 Försäkringen ersätter det avdrag på köpeskillingen som säljaren är skyldig att ersätta enligt fastighetsrättsliga regler (jordabalken 4 kap 19 § inklusive rättspraxis). Avdraget beräknas självständigt av Gjensidige med tillämpning av fastighetsrättsliga regler (jordabalken 4 kap 19 § inklusive rättspraxis) och dessa försäkringsvillkor.

6.2 Om ersättning för felet till någon del kan utgå från annan försäkring har säljaren inte rätt till högre ersättning sammanlagt än vad som motsvarar skadan.

6.3 Om köparen väcker talan mot säljaren i domstol ska säljaren samråda med Gjensidige angående bedömning av avdragets storlek. Försäkringen ersätter det belopp som utdömts av domstol i lagakraftvunnen dom för sådana fel som omfattas av försäkringen. Om domstolen i domskälen avviker från Gjensidiges bedömning ska säljaren samråda med Gjensidige om att eventuellt överklaga domen.

6.4 Om säljaren överväger att träffa förlikning i tvist angående påstått fel i överlåtten fastighet ska säljaren samråda med Gjensidige angående grunderna för förlikningen och godtagbart förlikningsbelopp. Säljaren är också skyldig att medverka till en förlikning med köparen om Gjensidige begär detta.

6.5 Om säljaren underlåter att samråda eller inte beaktar de uppgifter som Gjensidige lämnat vid samrådet enligt 6.3 – 6.4 kan ersättningen från försäkringen sättas ned, utebli eller återkrävas. Detta framgår av försäkringsavtalslagen (7 kap 2 §).

### **7. Skadereglering**

7.1 Försäkringen gäller för krav som köparen framställer mot säljaren under försäkringstiden. Om säljaren avlidit under försäkringstiden och dödsbo saknas får köparen ställa krav direkt till försäkringsbolaget. Samma sak gäller om säljaren har utfärdat en fullmakt till köparen. Även om köparen ställer ett krav till försäkringsbolaget behöver köparen, om inte Gjensidige godkänt annat, rekamera till rätt part för att försäkringen ska gälla.

7.2 Krav från köparen mot säljaren ska

anmälas till Gjensidige. Detta gäller även om köparen utan närmare precisering påstår att det finns ett fel i fastigheten och förklarar att denne senare återkommer med krav.

7.3 Säljaren ska på Gjensidiges begäran anmäla de skador på överlåtten fastighet som ligger till grund för köparens krav till det försäkringsbolag som före överlåtelsen försäkrade den överlåtten fastigheten med hem-, villa- eller fritidshusförsäkring.

7.4 Säljaren ska överlämna de handlingar som behövs för bedömning av köparens krav till Gjensidige. Även andra handlingar och information som Gjensidige bedömer vara nödvändig för skaderegleringen kan komma att begäras in. Om säljarens medverkan krävs för utredning av köparens krav ska säljaren följa Gjensidige anvisningar.

7.5 Om det uppstått tvist i domstol mellan säljaren och köparen och säljaren väljer att anlita ombud måste säljaren informera Gjensidige om vem som anlitas. Vidare måste säljaren informera sitt ombud om försäkringen. Säljaren är skyldig att vittna i rättegång angående köparens krav om det behövs.

7.6 Säljaren ska på Gjensidiges begäran bevaka sin rätt mot annan som på grund av avtal med säljaren eller på annan grund kan ha ett ansvar för de fel för vilka köparen yrkar avdrag på köpeskillingen.

7.7 Om säljaren inte anmäler krav eller annan framställning från köparen eller i övrigt inte följer de villkor för medverkan till skaderegleringen som anges ovan kan ersättningen från försäkringen sättas ned, utebli eller återkrävas. Detta framgår av försäkringsavtalslagen (7 kap 2 §).

### **8. Allmänna avtalsbestämmelser**

#### *8.1 Force Majeure*

Försäkringen gäller inte för förlust som kan uppstå om skadestredning, reparationsåtgärd, eller betalning av ersättning fördröjs på grund av krig, krigsliknande händelser, inbördeskrig, annan väpnad konflikt, revolution, upplöpp eller uppror, terrorhandling eller på grund av myndighets åtgärd, arbetsmarknadskonflikt, lagbud, myndighets åtgärd eller annan liknande händelse utanför Gjensidiges kontroll.

#### *8.2 Preskription*

Rätten till ersättning eller annat försäkringsskydd går förlorad om du inte

väcker talan mot oss inom tio år från försäkringsfallet. Om du framställt anspråket till oss inom denna tid, har du alltid minst sex månader på dig att väcka talan mot oss, efter att vi tagit slutlig ställning till anspråket.

### 8.3 Ångerrätt

Om du som är säljare inte är nöjd med ditt köp av försäkringen har du ångerrätt. Du behöver meddela Willis AB om detta inom 30 dagar från datumet på ditt försäkringsbesked. Inbetald premie kommer att betalas tillbaka. Kontakta Willis AB Säljservice på telefon 08-5463 5990 eller skriv till Willis AB, Box 7273, 103 89 Stockholm. Det går också bra att skicka e-post till [saljservice@willis.com](mailto:saljservice@willis.com). Om du använder ångerrätten innebär detta att du inte har, eller anses ha haft, något försäkringsskydd.

### 8.4 Om du inte är nöjd

Om du som är säljare av någon anledning inte är nöjd med hur ditt ärende har hanterats, ber vi att du hör av dig så snart som möjligt. Har du klagomål bör du först och främst vända dig till den medarbetare som du har haft kontakt med angående det ärende som klagomålet gäller.

Skulle du fortfarande vara missnöjd efter detta kan du gå vidare genom att skriftligen kontakta klagomålsansvarig. Bifoga kopior på relevanta handlingar. Det är bra om du anger vilka medarbetare du har haft kontakt med i ärendet, samt när dessa kontakter skett. Skicka ditt brev till Willis AB eller Gjensidige.

Klagomålsansvarig  
Willis AB  
Box 7273  
103 89 Stockholm

Klagomålsansvarig  
Gjensidige  
Box 3031  
103 61 Stockholm

Om vi inte kan besvara ditt ärende inom 14 dagar från det att vi tar emot klagomålet får du skriftlig information om detta samt information om den fortsatta handläggningen av ditt ärende. Om du inte är nöjd efter att du klagat skriftligen och fått ditt ärende behandlat kan du vända dig till Allmänna reklamationsnämnden (Box 174, 101 23 Stockholm, [arn.se](http://arn.se)) eller allmän domstol. Om du är missnöjd med Gjensidiges beslut avseende din rättsskyddsförsäkring kan du även vända dig till Nämnden för Rättsskyddsfrågor (Svensk Försäkrings Nämnder, Box 24067, 104 50 Stockholm, [forsakringsnamnder.se/FNR/](http://forsakringsnamnder.se/FNR/)). Du kan använda följande webbadress

för tvistlösning: [ec.europa.eu/consumers/odr/](http://ec.europa.eu/consumers/odr/). Du kan också få kostnadsfri hjälp från instanser som Konsumenternas bank- och finansbyrå, Konsumenternas försäkringsbyrå, Konsumentverket och konsumentvägledningen i din kommun.

### 8.5 Behandling av personuppgifter

Personuppgifter som lämnas till oss kommer att behandlas av Gjensidige som är personuppgiftsansvariga för att vi ska kunna fullgöra detta avtal eller andra åtgärder som du har begärt eller skyldigheter som följer av lag eller annan författning.

Du kan vända dig till oss med frågor om behandlingen av personuppgifter. Efter skriftlig begäran har du rätt att en gång per år kostnadsfritt få besked om vilken behandling av dina personuppgifter som förekommer hos oss.

Personuppgiftsansvarig  
Gjensidige  
Box 3031  
103 61 Stockholm

Personuppgifter kan även komma att behandlas för marknads- och kundanalyser, statistik, affärs-, produkt- och metodutveckling. Vi kan komma att samköra personuppgifter med andra register i syfte att uppdatera registren. Uppgifterna kan även komma att behandlas för informations- och marknadsföringsändamål. Uppgifter kan även komma att lämnas ut till våra återförsäkrare och företag som vi samarbetar med för försäkringsförmedling, riskbedömning, skadereglering, marknadsföring, uppföljning och försäkringsadministration.

Du kan begära rättelse av felaktiga personuppgifter och även skriftligen meddela att personuppgifterna inte får användas för direkt marknadsföring.

Personuppgifter kan för nu angivna ändamål komma att lämnas ut till bolag inom den koncern vi tillhör och till andra företag som koncernen samarbetar med, såväl inom som utom EU- och EES-området.

### 8.6 Skaderegistrering

För att minska försäkringsbolagens kostnader för ersättning som baseras på oriktiga uppgifter använder vi oss också av ett för försäkringsbranschen gemensamt skadeanmälningsregister (GSR). Registret innehåller vissa uppgifter om anmälda skador samt uppgift om vem som begärt ersättning och används endast i samband med skadereglering. Det innebär att Gjensidige får reda på om du tidigare anmält nå-

gon skada hos annat försäkringsbolag. Gjensidige äger rätt att anmäla och registrera skador med anledning av dessa försäkringar till GSR.