

# UPPDAGA BORÄTT

## Försäkring för fel i bostadsrätt

Försäkringsvillkor: 250101



# Innehåll

1. Allmänt	3	5. Ersättningsregler	5
2. Händelser som omfattas av försäkringen	3	6. Skadereglering	5
3. Försäkringsbelopp	5	7. Allmänna avtalsbestämmelser	6
4. Självrisk, skaderegleringsgräns	5		

## Kontakt

### Säljservice

Telefon: 08-5463 5990

E-post: [saljsservice@wtwco.com](mailto:saljsservice@wtwco.com)

### Öppettider

Måndag - fredag: 09.00-17.00

Helger: stängt

(09.00-16.00 den 1 juni t o m den 31 augusti)

### Skador

Telefon 0771-326 326

E-post: [skador@gjensidige.se](mailto:skador@gjensidige.se)

Villkor: 250101

# UPPDAGA BORÄTT Försäkring för fel i bostadsrätt

Villkor: 250101

Villkoren gäller från 1 januari 2025. I tillägg till villkoren gäller även tillhörande förköpsinformation. Försäkringsgivare är Gjensidige Forsikring ASA Norge, svensk filial, organisationsnummer 516407-0384, Karlavägen 108, Box 3031, 103 61 Stockholm, nedan kallad Gjensidige.

Försäkringsförmedlare är Willis Towers Watson Sweden AB (även benämnt som WTW), organisationsnummer 556426-5295, Lästmakargatan 22, Box 7273, 103 89 Stockholm.

Tillsynsmyndighet är Finansinspektionen, Box 7821, 10397 Stockholm, Sverige.

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

## 1. Allmänt

### 1.1 Vem och vad försäkringen gäller för

Försäkringen gäller för säljare av lägenhet som ägs av äkta eller oäkta bostadsrättsförening och som säljaren genom sin andel i bostadsrättsföreningen eller bostadsföreningen använt som privatbostad. För att försäkringen ska gälla måste en försäljning av fastigheten skett. Den lägenhet som omfattas av försäkringen anges i försäkringsbeskedet. Det är själva lägenheten som omfattas av försäkringen.

Hänvisningar i denna information till bostadsrättsförening gäller även bostadsförening samt hänvisningar till bostadsrättslägenhet gäller även lägenhet i bostadsförening.

Försäkringen kan tecknas av säljare som är fysisk person eller dödsbo. Juridiska personer kan teckna försäkringen efter särskilt godkännande av WTW. Försäkringen kan inte tecknas av företag som bedriver verksamhet inom köp- och försäljning av privatbostad, fastighetsförvaltning, byggnation eller annan entreprenadverksamhet.

### 1.2 Var försäkringen gäller

Försäkringen gäller för bostadsrättslägenhet 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 två år från dagen för tillträdet till bostadsrättslägenheten. 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).

Försäkringen kan tecknas senast på dagen för tillträde till bostadsrättslägenheten.

## 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 Säljservice, WTW, på +46-8-5463 5990, saljservice@wtwco.com. Om premiebetalning uteblir har försäkringsbolaget rätt att säga upp försäkringen att upphöra från begynnelse dagen.

## 2. Händelser som omfattas av försäkringen

Försäkringen omfattar:

- Försäkring för fel i bostadsrätt (punkt 2.1 – 2.4)
- Ersättning för merkostnader (punkt 2.5)
- Ersättning för maskinell utrustning (punkt 2.6)
- Rättsskyddsförsäkring (punkt 2.7 – 2.8)

Det är inte möjligt att välja bort delar av försäkringens omfattning.

### 2.1 Fel i bostadsrätt

Försäkringen gäller för säljarens ansvar enligt köprättsliga regler (19 § första stycket p 3 och 20 § köplagen inklusive rättspraxis) vid försäljning av bostadsrätt i befintligt skick att antingen göra avdrag på köpeskillingen eller att avhjälpa felet, om den bostadsrättslägenhet som omfattades av försäljningen är i väsentligt sämre skick än köparen med hänsyn till bostadsrättens pris och övriga omständigheter med fog kunnat förutsätta vid köpet. Gjensidige avgör i samråd med säljaren om ersättning lämnas för prisavdrag eller avhjälpan. Försäkringen gäller även för kostnader som säljaren blir skyldig att betala förutsatt att felet inte beror på att säljaren varit försumlig eller lämnat någon form av garanti eller utfästelse. Försäkringen gäller för fel avseende felaktig boarea förutsatt att boarean är uppmätt av behörig fackman efter år 2009 och för fel avseende oförutsedd månadshöjning under förutsättning att höjningen sker under de första 6 månaderna från köparens tillträde.

### 2.2 Förtydligandeangående vad som avses med fel i bostadsrätt

Försäkringen gäller för fel, det vill säga fel som förelåg vid köpet men som köparen och säljaren inte kände till och som inte hade kunnat upptäckas vid en noggrann undersökning, se punkt 2.1 (Fel i bostadsrätt). Det innebär att ett fel inte betraktas som ersättningsbart om köparen känt till felet eller borde ha märkt felet vid undersökning av bostadsrättslägenheten. Ett fel betraktas inte

heller som ersättningsbart om det skulle ha upptäckts vid fördjupad utredning med anledning av varningstecken som uppmärksammats och som borde ha medfört fortsatt fördjupad utredning.

### Eldstäder och rökgångar

Försäkringen omfattar eldstäder och rökgångar.

## 23 Installationer av vatten, avlopp och el

Försäkringen omfattar fel i bostadsrätt på installationer av vatten, avlopp och el.

Dock omfattas inte:

- fel som nuvarande eller tidigare ägare har rätt att få ersättning för (helt eller delvis) från sin hemförsäkring eller annan försäkring. Säljaren är skyldig att visa kopia på skriftligt beslut från aktuell försäkringsgivare
- fel som faller inom bostadsrättsföreningens ansvar
- fel som omfattas av garantiåtaganden från leverantör
- fel på installationer som har uppnått sin tekniska livslängd
- elfel i maskinell utrustning
- fel på installationer utanför den lägenhet som försäkringen omfattar

För fel på installationer av vatten, avlopp och el som inte utförts enligt de byggregler, och i förekommande fall branschregler samt tillverkarens råd och anvisningar som var gällande vid byggnads- eller installationstillfället kan ersättning sättas ned eller utebli.

## 24 Undantagfrånförsäkringenfelibostadsrätt

Försäkringen gäller inte om köparen inte beretts tillfälle att undersöka bostadsrättslägenheten före köpet.

Försäkringen gäller inte heller för:

- a. Fel hänförligt till installationer för värme, gas och ventilation
- b. Vattnets kvalitet eller tillgång till vatten
- c. Fel hänförliga till förekomsten av asbest, radon eller annat byggnadsmaterial som vid köpekontraksdatumet inte bedömdes vara skadligt men som enligt senare regelverk bedöms vara skadligt för person eller omgivning
- d. Fel hänförligt till en utifrån kommande händelse såsom buller, luftföroreningar, vibrationer, utsläpp eller liknande störningar
- e. Rättsliga fel eller rådfel.
- f. Fel som säljaren är skyldig att ersätta på grund av att säljaren lämnat en garanti eller utfästelse till köparen, fel till följd av att bostadsrättslägenheten inte stämmer överens med vad som särskilt avtalats med köparen (med undantag för sådana fel i

boarean som omfattas av 2.1 (Försäkring för fel i bostadsrätt), samt fel för vilket säljarens ansvar begränsats i avtalet med köparen.

- g. 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 eller försumligt mot köparen.
- h. Fel som täcks av garanti eller utfästelse av säljaren eller annan.
- i. Fel på grund av arbete som inte är fackmannamässigt utfört eller utfört av behörig fackman.
- j. Fel som bostadsrättsföreningen ansvarar för enligt bostadsrättslag eller stadgar.

## 25 Merkostnader

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

- 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 50 000 kr under hela försäkringsperioden, inom ramen för det totala försäkringsbeloppet enligt punkt 3 (Försäkringsbelopp).

## 26 Maskinell utrustning

Vid fel i maskinell utrustning och där felet har lett till en följdskada i byggnadsdel omfattas även den maskinella utrustningen under förutsättning att livslängden inte är uppnådd. En förutsättning för detta är att följdskadan är att se som ett dolt fel. Om den skadade utrustningen inte kan repareras eller om reparationskostnaden är högre än värdet på den försäkrade utrustningen, lämnar försäkringen istället ersättning för värdet av likvärdig utrustning inom angivet försäkringsbelopp. Enbart fel på maskinell utrustning (där felet inte har lett till följdskada i byggnadsdel) omfattas inte. Kostnader för fel som omfattas av ett i avtal lämnat garantiåtagande (leverantörsgaranti) omfattas inte heller.

## 27 Rättsskyddsförsäkring

Rättsskyddsförsäkringen gäller för tvist avseende anspråk som omfattas av denna försäkring och som framställt av köpare av den bostadsrättslägenhet som anges i försäkringsbeskedet. Försäkringen gäller, med det försäkringsbelopp som angivits i försäkringsbeskedet, för säljarens kostnader för eget rättsligt biträde, som ska vara advokat eller biträdande jurist vid advokatbyrå. Ersättning lämnas för skälig tidsåtgång och högst enligt den timkostnadsnorm som regeringen bestämt för

rättshjälpsområdet. Ersättning lämnas även för köparens rättegångskostnader, som säljaren dömts att betala i tvist där säljaren är part, avseende anspråk som omfattas av denna försäkring och som framställts av köparens bostadsrättslägenhet som anges i försäkringsbeskedet.

Rättsskyddsförsäkringen gäller i övrigt, med motsvarande begränsningar, undantag och ersättningsregler som gäller för Gjensidiges hemförsäkring som var gällande vid tidpunkten då tvisten uppstod.

## 2.8 Undantag från rättsskyddsförsäkringen

Rättsskyddsförsäkringen gäller inte för:

- a. tvist avseende anspråk som är undantagna från försäkringen enligt avsnitt 2.3 (Installationer av vatten, avlopp och el, andra och tredje stycket) och 2.4 (Undantag från försäkringen fel i bostadsrätt).
- b. kostnader som utgör självrisk vid säljarens användande av rättsskyddsförsäkringen i hemförsäkringen. Det innebär att säljaren själv ansvarar för att betala den självrisk som gäller för hemförsäkringen.

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 500 000 kronor. Försäkringsbeloppet 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 reklamationer under försäkringstiden enligt 1.3 (När försäkringen gäller).

## 4. Självrisk, skaderegleringsgräns

Försäkringen gäller utan självrisk. Försäkringen gäller utan skaderegleringsgräns.

## 5. Ersättningsregler

### 5.1

Försäkringen ersätter avdrag på köpeskillingen, och i vissa fall, efter överenskommelse med Gjensidige även kostnader för avhjälpande, som säljaren ansvarar för enligt avsnitt 2 (Händelser som omfattas av försäkringen). Ersättningen bestäms självständigt av Gjensidige med tillämpning av tillämpliga rättsliga regler och dessa försäkringsvillkor.

### 5.2

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.

### 5.3

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.

### 5.4

Om säljaren överväger att träffa förlikning i tvist angående påstått fel i bostadsrättslägenhet ska säljaren innan förlikning träffas samråda med Gjensidige angående grunderna för förlikningen och godtagbart förlikningsbelopp. Säljaren är också skyldig att medverka till en förlikning med den skadelidande om Gjensidige begär detta.

### 5.5

Om säljaren underlåter att samråda eller inte beaktar de uppgifter som Gjensidige lämnat vid samrådet enligt 5.3-5.4 kan ersättningen från försäkringen sättas ned, utebli eller återkrävas.

Detta framgår av försäkringsavtalslagen (7 kap 2 §). Försäkringen gäller dig som privatperson och inte för något som har samband med din yrkes- eller tjänsteutövning eller annan förvärvsverksamhet. Med annan förvärvsverksamhet avses sådan verksamhet, som inte är direkt yrkes- eller tjänsteutövning, men som har till syfte att bereda dig en intäkt av inte alltför ringa storlek eller har karaktär av stadigvarande uppdrag av viss betydelse.

## 6. Skadereglering

### 6.1

Försäkringen gäller för fel som under försäkringstiden reklamerats till säljaren inom skälig tid efter det att köparen har märkt eller borde ha märkt felet. Om säljaren avlidit under försäkringstiden och dödsbo inte agerar får köparen reklamera fel direkt till försäkringsbolaget.

Samma sak gäller om säljaren har utfärdat en fullmakt till köparen att framställa krav till Gjensidige under denna försäkring. En särskild fullmaktshandling för det kan beställas från WTW. Även om köparen reklamerar till försäkringsbolaget

behöver köparen, om inte Gjensidige godkänt annat, reklamera till rätt part för att försäkringen ska gälla.

## 6.2

Säljaren ska snarast efter mottagen reklamation från köparen mot säljaren anmäla detta till Gjensidige. Detta gäller även om köparen utan närmare precisering påstår att det finns ett fel i bostadsrättslägenheten och förklarar att denne senare återkommer med reklamation.

## 6.3

Säljaren ska, på Gjensidiges begäran, anmäla de skador på bostadsrättslägenheten som ligger till grund för köparens reklamation, till det försäkringsbolag som före försäljningen av bostadsrättslägenheten hade ansvar för bostadsrättslägenhetens hemförsäkring.

## 6.4

Säljaren ska till Gjensidige överlämna de handlingar som behövs för bedömning av köparens reklamation och skadereglering. Om säljarens medverkan krävs för utredning av köparens reklamation ska säljaren följa Gjensidiges anvisningar.

## 6.5

Om det uppstått tvist idomstol mellan säljaren och köparen och säljaren väljer att anlita ombud måste säljaren informera Gjensidige om vemsomanlitas. Vidare måste säljaren informera sitt rätttegångsombud om försäkringen. Säljaren kan höras som part irättegångsångående köparens reklamation om det behövs.

## 6.6

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 som köparen reklamerat.

## 6.7

Om säljaren inte anmäler reklamation 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 §).

## 7. Allmänna avtalsbestämmelser

### 7.1 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, upplopp eller uppror, terrorhandling eller på grund av myndighetsåtgärd, arbetsmarknadskonflikt, lagbud eller annan liknande händelse utanför Gjensidiges kontroll.

### 7.2 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.

### 7.3 Ångerrätt

Om du som är säljare inte är nöjd med ditt köp av försäkringen har du ångerrätt. Du behöver meddela WTW om detta inom 30 dagar från datumet på ditt försäkringsbesked. Inbetald premie kommer att betalas tillbaka. Kontakta Säljerservice, WTW, på telefon +46-8-5463 5990 eller skriv till oss på adressen: Willis Towers Watson Sweden AB, Box 7273, 103 89 Stockholm. Det går också bra att skicka e-post på [saljerservice@wtwco.com](mailto:saljerservice@wtwco.com). Om du använder ångerrätten innebär detta att du inte har, eller anses ha haft, något försäkringsskydd.

### 7.4 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 till oss. 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 WTW eller Gjensidige:

### Klagomålsansvarig

Willis Towers Watson Sweden 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) 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/). Du kan också använda dig av EUs onlineplattform för tvistlösning som du hittar på följande webbadress för tvistlösning: 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.

## 7.5 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.

## 7.6 Skaderegistrering

För att minska försäkringsbolagens kostnader för ersättning som baseras på oriktiga uppgifter använder vi oss också av ett för försäkringsbranschen gemensamt skadeanmälningssystem (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 någon skada hos annat försäkringsbolag. Gjensidige äger rätt att anmäla och registrera skador med anledning av dessa försäkringar till GSR.

## 7.7. Försäkringsgivare

Försäkringsgivare är Gjensidige Forsikring ASA Norge, svensk filial, org nr 516407-0384.

### Postadress:

Gjensidige Forsikring ASA Norge, svensk filial,  
Box 3031,  
103 61 Stockholm.

### Besöksadress:

Karlavägen 108 B, plan 5,  
115 26 Stockholm.  
Telefon: 0771-326 326  
E-post: info@gjensidige.se  
www.gjensidige.se

Gjensidige Forsikring ASA Norge, svensk filial står i egenskap av filial till ett norskt försäkringsbolag i första hand under tillsyn av norska Finanstilsynet, Postboks 1187 Sentrum, 0107 Oslo. Telefon +47 22 93 98 00, e-post post@finansstilsynet.no, www.finanstilsynet.no. Därutöver står den svenska filialen även under tillsyn av den svenska Finansinspektionen, Box 7821, 103 97 Stockholm. Telefon 08-408 980 00, e-post: finansinspektionen@fi.se, www.fi.se.

Vad gäller marknadsföring står bolaget även under tillsyn av Konsumentverket, Box 48, 651 02 Karlstad. Telefon 0771-42 33 00, e-post konsumentverket@konsumentverket.se, www.konsumentverket.se.

Gjensidige Försäkring

**Postadress:**

Gjensidige Försäkring

Box 3031

103 61 Stockholm

Telefon 0771-326 326

E-post [info@gjensidige.se](mailto:info@gjensidige.se)

**En svensk filial till:**

Gjensidige Forsikring ASA

Org.nr 995 568 217

**Postadress:**

Postboks 700 Sentrum, 0105 Oslo