

Försäkring för dolda fel

Faktablad för försäkringsprodukt Uppdaga Mer

Företag: Gjensidige Forsikring ASA Norge, svensk filial

Org nr: 516407-0384

Gjensidige 

Produkt: Uppdaga Mer

2026-10-01

Detta produktfaktablad ger en kortfattad beskrivning av försäkringen. Produktfaktabladet är inte en fullständig beskrivning av vad försäkringen täcker och inte täcker och tar inte hänsyn till dina individuella anpassningar. Det är ditt försäkringsbesked tillsammans med de fullständiga försäkringsvillkoren som utgör avtalet mellan oss. Försäkringsvillkoren finns tillgängliga på www.doldafel.se eller kan erhållas genom att kontakta Willis Towers Watson Sweden AB på +46 8 5463 5990 eller via email saljservice@wtwco.com. Försäkringsgivare för denna försäkring är Gjensidige Forsikring ASA Norge, svensk filial.

Vilken typ av försäkring handlar det om?

Detta är en dolda felförsäkring för dig som säljer en fastighet eller tomträtt, till exempel en villa eller ett fritidshus. När vi fortsättningsvis i detta dokument skriver "fastighet" eller "fastigheten" avses även tomträtt. Försäkringen gäller när du som säljare är skyldig att göra avdrag på köpeskillingen på grund av ett dolt fel. Som säljare kan du enligt lag ha ansvar för sådana fel i upp till tio år efter att köparen har tillträtt fastigheten.

Dolda fel är fel i fastigheten som fanns vid försäljningen men som köparen varken kunde upptäcka vid en noggrann besiktning eller rimligen förvänta sig, med hänsyn till fastighetens ålder, skick, pris och konstruktion.



Vad ingår i försäkringen?

- ✓ Gäller i 10 år
- ✓ Försäkringsbeloppet är 1 000 000 kr. Detta är den högsta ersättning som sammanlagt kan utgå från denna försäkring under försäkrings-tiden.
- ✓ Dolda fel på bostadsbyggnad och övriga byggnader på den fastighet som anges på försäkringsbeskedet. Försäkringen gäller för säljarens ansvar enligt Jordabalken (1970:994) 4 kap. 19 § samt tillhörande rättspraxis
- ✓ Dolda fel på dränering
- ✓ Dolda fel på installationer för vatten, avlopp och el
- ✓ Maskinell utrustning
- ✓ Merkostnader för saneringsåtgärder
- ✓ Merkostnader
- ✓ Rättsskydd

Försäkringen gäller utan självrisk och skaderegleringsgräns.

- ✗ Asbest, radon eller annat byggnadsmaterial som vid köpekontraktsdatumet inte ansågs vara skadliga, men som enligt nya regler senare har bedömts vara skadliga för person eller omgivning.
- ✗ Fel som säljaren är skyldig att ersätta eftersom säljaren har lämnat en garanti eller ett särskilt löfte till köparen, eller fel som beror på att fastigheten inte stämmer överens med vad som särskilt har avtalats.
- ✗ Fel där säljarens ansvar har begränsats genom avtal med köparen.
- ✗ Fel där säljaren undanhållit viktig information eller på annat sätt handlat svekfullt mot köparen.



Finns det några begränsningar av vad försäkringen täcker?

Nedan ger vi några exempel på begränsningar. Med begränsningar menar vi i denna information högsta ersättningsbelopp, situationer och händelser där försäkringen inte gäller samt aktsamhetskrav som beskriver hur du som kund ska agera. I det fullständiga villkoret hittar du alla de begränsningar som gäller för försäkringen.

- ! Som köpare har man en långtgående undersökningsplikt. Om köparen, efter tillträdet, upptäcker ett fel som borde ha kunnat upptäckas vid en noggrann undersökning är säljaren, enligt jordabalken, inte ansvarig för felet.



Vad ingår inte i försäkringen?

Här ger vi några exempel på vad försäkringen inte omfattar. För mer information, se försäkringsvillkoren.

- ✗ Fel som köparen borde ha upptäckt vid en noggrann undersökning av fastigheten.
- ✗ Fel som säljaren eller köparen kände till, eller borde känt till, när försäkringen tecknades.

- ! Försäkringen gäller endast för bostadsbyggnad och övriga byggnader på den fastighet som anges på försäkringsbeskedet.
- ! Försäkringen gäller inte för kolonistuga eller annan byggnad som står på arrenderad mark och därmed utgör byggnad på ofri grund.
- ! Inom försäkringsbeloppet på 1 000 000 kr ersätts vissa moment upp till ett högsta ersättningsbelopp:
 - Maskinell utrustning: 25 000 kr
 - Merkostnader för saneringsåtgärder: 200 000 kr
 - Merkostnader: 50 000 kr
- ! Försäkringen innehåller vissa krav (aktsamhetskrav) på hur du ska agera för att undvika, eller inte förvärra, skadehändelser. Om du inte följer aktsamhetskraven kan ersättningen sättas ned eller helt utebli. Exempelvis kan ersättning minskas eller helt utebli om ett dolt fel beror på att installationer för vatten, avlopp eller el inte har utförts på rätt sätt enligt de regler och anvisningar som gällde vid installationstillfället.



Var gäller försäkringen?

- ✓ Försäkringen gäller för fastighet i Sverige, bebyggd med en- eller tvåfamiljshus som är avsedd att vara privatbostad eller fritidshus.



Vilka är mina skyldigheter?

- Att bostaden har förmedlats av registrerad fastighetsmäklare eller annan person som Gjensidige har godkänt.
- Att uppgifterna som ligger till grund för försäkringens tecknande är korrekta.
- Att uppgifterna i försäkringsbeskedet stämmer och är korrekta.
- Att försäkringen tecknas senast på tillträdesdagen för fastigheten.
- Att anmäla krav från köparen mot säljaren till Gjensidige så snart som möjligt efter det att köparen fått kännedom om felet.
- Att tillhandahålla handlingar som behövs för bedömning av köparens krav till Gjensidige.



När och hur ska jag betala?

För det fall du är intresserad av att teckna försäkringen skickas ett frivilligt erbjudande ihop med en faktura till dig som säljare. Genom att erlægga full betalning ingås ett försäkringsavtal. Det är en engångspremie för hela försäkringstiden. Om premien inte blir betald till fullo enligt betalningsinformationen i erbjudandet sägs erbjudandet om försäkring upp och annulleras från försäkringsperiodens början. När betalning har erlagts skickas försäkringsbesked ut till dig som försäkringstagare. Försäkringsbeskedet är en värdehandling som visar att du har en tecknad försäkring och ska sparas under hela försäkringsperioden.



När börjar och slutar försäkringen gälla?

Försäkringen gäller från den dag köpekontraktet undertecknats och gäller i tio år från dagen då köparen tillträder försäkrad fastighet. Försäkringen börjar gälla när försäkringsperioden startar, under förutsättning att hela premien är betald enligt gällande betalningsvillkor.

Försäkringen kan inte förnyas.



Hur kan jag säga upp avtalet?

Om du som är säljare inte är nöjd med ditt köp av försäkringen har du ångerrätt. Du behöver meddela Willis Towers Watson Sweden AB om detta inom 30 dagar från datumet på ditt försäkringsbesked. Inbetald premie kommer att betalas tillbaka. Det är viktigt att uppmärksamma att utövande av ångerrätten innebär att du inte har, eller anses ha haft, något försäkringsskydd.