



UPPDAGA FLEX BESIKTNINGSFÖRETAGET DOLDA FELFÖRSÄKRING

Försäkringsvillkor: 230701

Gäller från 1 Juli 2023

Gjensidige 

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: saljservice@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

Villkor: 230701Uppdaga Flex Besiktningsföretaget

UPPDAGA FLEX BESIKTNINGSFÖRETAGET DOLDA FELFÖRSÄKRING

Villkor: 230701 Uppdaga Flex Besiktningföretaget

Villkoren gäller från 1 juli 2023. I tillägg till villkoren gäller även tillhörande förköpsinformation. Försäkringsgivare är Gjensidige Forsikring ASA Norge, svensk filial, organisationsnummer 516407-0384, Kungsgatan 47 B, 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, 103 97 Stockholm, Sverige.

Ditt försäkringsskydd 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 försäkringen gäller för

Försäkringen gäller för säljare av fastighet eller tomträtt som är bebyggd med en- eller tvåfamiljshus (taxeringskoder 100-299) som är avsedd att vara privatbostad eller fritidshus. För att försäkringen ska gälla måste en försäljning av fastigheten skett. Bibyggnader till bostadsfastigheten, till exempel fristående garage och gästhus, omfattas också av försäkringen. En förutsättning för att byggnad skall omfattas av försäkringen är att den är besiktigad i samband med överlåtelsen, och högst ett år innan försäkringen tecknades.

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 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).

Försäkring kan tecknas senast på dagen för tillträde på fastigheten.

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, saljerservice@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 dolda fel (punkt 2.1 – 2.5)
- Ersättning för merkostnader (punkt 2.6)
- Ersättning för maskinell utrustning (punkt 2.7)
- Rättsskydds försäkring (punkt 2.8 – 2.9)

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

Om det särskilt anges på ditt försäkringsbesked omfattar försäkringen även:

- Ersättning för åtgärder av fel på så kallade riskkonstruktioner (punkt 2.10)

2.1 Försäkring 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 är avsedd att vara privatbostad eller fritidshus. Fel på byggnad omfattar även dolt fel på dränering om denna utförts för mindre än 20 år sedan. Försäkringen gäller även för dolt fel på pool inomhus eller utomhus under förutsättning att poolen är belägen på den fastighet som anges i försäkringsbeskedet.

2.2 Förtydligande angående vad som avses med dolt fel

Försäkringen gäller för så kallade dolda fel, se punkt 2.1 (Försäkring 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.

2.4 Installationer av vatten, avlopp och el

Försäkringen omfattar dolt fel 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 omfattas av garantiåtaganden från leverantör.
- fel på installationer som har uppnått sin tekniska livslängd.
- elfel i maskinell utrustning.
- fel på installationer utanför de byggnader som försäkringen omfattar.

För dolt 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.

2.5 Undantag från försäkringen för dolt fel

Försäkringen gäller inte 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. Skadestånd, eller så kallade rättsliga fel eller rådighetsfel enligt Jordabalken (4 kap 15 – 18 §).
- 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 fastigheten inte stämmer överens med vad som särskilt avtalats med köparen 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 mot köparen.

2.6 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 fördrade matkostnader under reparationstiden.

- kostnader för att flytta och/eller förvara möbler på annan plats under reparationstiden.

Maximal ersättning för merkostnader enligt denna punkt 2.6 är 50 000 kr. under hela försäkringsperioden, inom ramen för det totala försäkringsbeloppet enligt punkt 3 (Försäkringsbelopp).

2.7 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.

2.8 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 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 köpare av fastighet som anges i försäkringsbeskedet.

Rättsskyddsförsäkringen gäller i övrigt, med motsvarande begränsningar, undantag och ersättningsregler som gäller för Gjensidiges hem-, villa- eller fritidshusförsäkring som var gällande vid tidpunkten då tvisten uppstod.

2.9 Undantag från rättsskyddsförsäkringen

Rättsskyddsförsäkringen gäller inte för:

- a. tvist avseende anspråk som är undantagna från försäkringen enligt avsnitt 2.5 (Undantag från försäkringen för dolda fel).
- b. 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 ersätts av rättsskyddsförsäkringen hos Gjensidige, övertar Gjensidige säljarens rätt till sådan ersättning.

2.10 Riskkonstruktioner (Tilläggsomfattning)

Riskkonstruktion är en tilläggsomfattning och gäller endast om

det framgår av ditt försäkringsbesked.

Definition av riskkonstruktioner

Riskkonstruktioner är konstruktioner som är allmänt kända för att innebära risk för allvarliga skador så som fukt- och mögelskador. Fel i riskkonstruktioner klassas inte som dolda fel och omfattas inte av reglerna i Jordabalken 4 kapitlet 19§.

Vad som är försäkrat

Försäkringen omfattar de riskkonstruktioner som besiktigats, protokollförts och i övrigt uppfyller kraven under rubriken Förutsättningar. Det som utgör en riskkonstruktion vid tidpunkten för besiktningstillfället, enligt då gällande branschregler, är det som ligger till grund för en bedömning om skada föreligger enligt denna villkorspunkt. En senare förändring av branschreglerna påverkar därför inte försäkringsskyddet.

Förutsättningar

Förutsättningarna för att riskkonstruktioner enligt detta avsnitt ska omfattas av försäkringen är att

- en särskild besiktning för riskkonstruktioner har utförts högst ett år innan försäkringen tecknades, av en av Gjensidige godkänd besiktningsman, och att säljaren eller köparen kan uppvisa dokumentation från denna besiktning.
- besiktningen inte har påvisat förhöjda fuktvärden.
- andra symptom på fel/skador inte har konstaterats vid tidpunkten för köpet.

Vad försäkringen gäller för

Försäkringen gäller för skada på försäkrad riskkonstruktion som uppstått före köpekontraksdatum. Ersättning för fel/skada i riskkonstruktion lämnas med utgångspunkt från kostnad för att åtgärda felet men med hänsyn tagen till ålder, bruk samt eventuell standardhöjning.

Försäkringen avseende riskkonstruktioner gäller inte för:

- fel enligt punkt 2.5 d, f och g ovan.
- fel på så kallade parallelltak, i de fall dessa anses vara riskkonstruktioner.
- fel på så kallade enstegstätade fasader.
- fel eller skada som uppstått till följd av, eller består i, att ett visst material som vid besiktningstillfället var accepterat senare kommit att anses olämpligt.
- fel som inte har reklamerats till säljaren inom rimlig tid efter att det har upptäckts.
- skadestånd.

Merkostnader

På samma sätt som avsnitt 2.6 Merkostnader gäller vid dolt fel gäller försäkringen även för merkostnader vid fel i riskkonstruktion.

3. Försäkringsbelopp

Försäkringsbeloppet är 1 000 000 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 enligt punkt 2.7 (exempelvis tvätt- och diskmaskin) betalas med högst 10 000 kr.

Av försäkringsbeloppet kan ersättning för merkostnader enligt punkt 2.6 betalas med högst 50 000 kr.

4. Självrisk, skaderegleringsgräns

Försäkringen gäller utan självrisk. Försäkringen gäller utan skaderegleringsgräns.

5. Ersättningsregler

5.1

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.

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 överlåten 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.

5.5

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 §).

6. Skadereglering

6.1

Försäkringen gäller för krav som köparen framställer mot säljaren under försäkringstiden. Om säljaren avlidit under försäkringstiden och dödsbo inte agerar 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, reklamera till rätt part för att försäkringen ska gälla.

6.2

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.

6.3

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 överlåtta fastigheten med hem-, villa- eller fritidshusförsäkring.

6.4

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 Gjensidiges anvisningar.

6.5

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 rättegångsombud om försäkringen. Säljaren kan höras som part i rättegång angående köparens krav 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 för vilka köparen yrkar avdrag på köpeskillingen.

6.7

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 §).

7. Allmänna avtalsbestämmelser

7.1 Force Majeure

Försäkringen gäller inte för förlust som kan uppstå om skadestånd, 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 Säljservice, 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 saljservice@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 A
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 rättsskydds-försäkring kan du även vända dig till Nämnden för Rättsskyddsfrågor (Svensk Försäkrings Nämnder, Box 24067, 104 50 Stockholm, forsakringsnamnder.se/FNR/). Du kan använda 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 EESområdet.

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:

Kungsgatan 47 B,
111 56 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@finanstilsynet.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

En svensk filial till:

Gjensidige Forsikring ASA
Org.nr 995 568 217

Postadress:

Postboks 700 Sentrum, 0105 Oslo