

UPPDAGA MER Dolda Felförsäkring

Försäkringsvillkor
Gäller fr.o.m. 1 januari 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 januari 2017. Försäkringsgivare är Ikano Försäkring AB, organisationsnummer 516401-8227, Box 1202, 172 24 Sundbyberg, nedan kallad Ikano Försäkring.

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

Försäkringstiden löper från dagen för

full betalning av premien och upphör den dag som infaller tio år från dagen för köparens tillträde till fastigheten. Försäkringen kan inte förnyas. Det är en förutsättning för försäkringens giltighet att hela premien är betald, se punkt 1.4 (Premiebetalning).

1.4 Premiebetalning

Premien på fakturan är en engångspremie som avser hela försäkringsperioden. Försäkringen börjar inte gälla förrän hela premien är betald. Eventuella skador som upptäcks innan betalning omfattas alltså inte av försäkringen. Eftersom skador ofta upptäcks kort tid efter tillträdet till fastigheten rekommenderar vi att premien betalas senast på tillträdesdagen även om fakturan har en förfallodag som inträder senare. När hela premien är betald skickas ett försäkringsbesked till försäkringstagaren. Om du som försäkringstagare inte har fått ett försäkringsbesked efter betalning, kontakta Willis AB Säljservice på 08-546 359 90, saljservice@willis.com.

2. Händelser som omfattas av försäkringen

Försäkringen omfattar:

- Ansvarsförsäkring för dolda fel (punkt 2.1 – 2.5)
- Ersättning för merkostnader (punkt 2.6)
- Rättsskyddsförsäkring (punkt 2.7 – 2.8)

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 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 garantiätaganden 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 gällande branschregler och/eller branschpraxis kan ersättning sättas ned eller utebli.

2.5 Undantag från ansvarsförsäkringen

Försäkringen gäller inte för:

- Fel hänförligt till installationer för gas, ventilation, värme, sanitetstillbehör, pool och simbassäng.
- Vattnets kvalitet eller tillgång till vatten.
- Fel hänförliga till förekomsten av asbest, radon eller annat byggnadsmaterial som vid köpekontraktets datum 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 rådighetsfel 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.

g. Fel som säljaren eller köparen kände till eller borde ha känt till när försäkring-
en tecknades, eller om säljaren undan-
hållit väsentlig information eller på an-
nat sätt handlat svekfullt mot köparen.

2.6 Merkostnader

Om ersättning ur denna försäkring läm-
nats för dolt fel, ersätts även nedan-
stående merkostnader om de bedöms
vara nödvändiga och skäliga:

- hushållets kostnader för ersättnings-
boende och eventuella fördrade mat-
kostnader under reparationstiden.
- kostnader för att flytta och/eller förva-
ra möbler på annan plats under repara-
tionstiden.

Maximal ersättning för merkostnader
enligt denna punkt 2.6 är 10 000 kr un-
der hela försäkringsperioden, inom ra-
men för det totala försäkringsbeloppet
enligt punkt 3 (Försäkringsbelopp).

2.7 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 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 be-
stämt för rättshjälpsområdet. Ersättning
lämnas även för motparts rättegångs-
kostnader, som säljaren dömts att beta-
la i tvist där säljaren är part, avseende
anspråk som omfattas av denna försäk-
ring och som framställts av köpare av
fastighet som anges i försäkringsbeske-
det.

Ersättning lämnas för kostnader som
överstiger ersättning som kan erhållas
från hem-, villa- eller fritidshusförsäk-
ring för samma tvist. Saknas möjlighet
till ersättning enligt hem-, villa- eller
fritidshusförsäkring kan rättsskyddsför-
säkringen i UPPDAGA MER Dolda Fel-
försäkringen ändå användas.

Rättsskyddsförsäkringen gäller i öv-
rigt, med undantag för villkor om ska-
deregleringsgräns, med motsvarande
begränsningar, undantag och ersätt-
ningsregler som gäller för den hem-,
villa- eller fritidshusförsäkring som säl-
jaren kan ta i anspråk för tvisten enligt
föregående stycke.

2.8 Undantag från rättsskyddsförsäk- ringen

Rättsskyddsförsäkringen gäller inte för:
a. tvist avseende anspråk som är un-

dantagna från försäkringen enligt av-
snitt 2.4 (Installationer av vatten, avlopp
och el) och 2.5 (Undantag från ansvars-
försäkringen).

b. kostnader som utgör självrisk vid
säljarens användande av rättsskydds-
försäkringen i hem-, villa- eller fritids-
husförsäkringen. Det innebär att säl-
jaren 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 Ikano För-
säkring, övertar Ikano Försäkring sälja-
rens rätt till sådan ersättning.

3. Försäkringsbelopp

Försäkringsbeloppet är 1 000 000 kr.
Detta är det högsta belopp som Ikano
Försäkring är skyldig att sammanlagt
betala som ersättning för händelser en-
ligt punkt 2 (Händelser som omfattas av
försäkringen) för samtliga krav under
försäkringstiden enligt 1.3 (När försäk-
ringen 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 skade- reglering

Inga enskilda krav under 5 000 kr kom-
mer 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 skyl-
dig att ersätta enligt fastighetsrättsliga
regler (jordabalken 4 kap 19 § inklu-
sive rättspraxis). Avdraget beräknas
självständigt av Ikano Försäkring med
tillämpning av fastighetsrättsliga regler
(jordabalken 4 kap 19 § inklusive rätts-
praxis) och dessa försäkringsvillkor.

6.2 Om ersättning för felet till någon del
kan utgå från annan försäkring har säl-
jaren inte rätt till högre ersättning sam-
manlagt än vad som motsvarar skadan.

6.3 Om köparen väcker talan mot sälja-
ren i domstol ska säljaren samråda med
Ikano Försäkring angående bedömning
av avdragets storlek. Försäkringen er-
sätter det belopp som utdömts av dom-
stol i lagakraftvunnen dom för sådana
fel som omfattas av försäkringen. Om
domstolen i domskälen avviker från Ika-
no Försäkrings bedömning ska säljaren

samråda med Ikano Försäkring om att
eventuellt överklaga domen.

6.4 Om säljaren överväger att träffa
förlikning i tvist angående påstått fel i
överlåten fastighet ska säljaren sam-
råda med Ikano Försäkring angående
grunderna för förlikningen och godtag-
bart förlikningsbelopp. Säljaren är ock-
så skyldig att medverka till en förlikning
med den skadelidande om Ikano För-
säkring begär detta.

6.5 Om säljaren underlåter att samrå-
da eller inte beaktar de uppgifter som
Ikano Försäkring lämnat vid samrådet
enligt 6.3 – 6.4 kan ersättningen från
försäkringen sättas ned, utebli eller
återkrävas. Detta framgår av försäk-
ringsavtalslagen (7 kap 2 §).

7. Skadereglering

7.1 Försäkringen gäller för krav som
köparen framställer mot säljaren un-
der försäkringstiden. Om säljaren avli-
dit under försäkringstiden och dödsbo
saknas får köparen ställa krav direkt
till försäkringsbolaget. Samma sak gäl-
ler om säljaren har utfärdat en fullmakt
till köparen. Även om köparen ställer
ett krav till försäkringsbolaget behöver
köparen, om inte Ikano Försäkring god-
känt annat, reklamera till rätt part för att
försäkringen ska gälla.

7.2 Krav från köparen mot säljaren ska
anmälas till Ikano Försäkring. Detta
gäller även om köparen utan närmare
precisering påstår att det finns ett fel i
fastigheten och förklarar att denne se-
nare återkommer med krav.

7.3 Säljaren ska på Ikano Försäkrings
begäran anmäla de skador på överlå-
ten fastighet som ligger till grund för kö-
pares krav till det försäkringsbolag som
före överlåtelsen försäkrade den över-
låtna fastigheten med hem-, villa- eller
fritidshusförsäkring.

7.4 Säljaren ska överlämna de hand-
lingar som behövs för bedömning av
köparens krav till Ikano Försäkring.
Även andra handlingar och informa-
tion som Ikano Försäkring bedömer
vara nödvändig för skaderegleringen
kan komma att begäras in. Om sälja-
rens medverkan krävs för utredning av
köparens krav ska säljaren följa Ikano
Försäkrings anvisningar.

7.5 Om det uppstår tvist i domstol mel-
lan säljaren och köparen och säljaren
väljer att anlita ombud måste säljaren
informera Ikano Försäkring om vem

som anlitas. Vidare måste säljaren informera sitt rättegångsombud om försäkringen. Säljaren är skyldig att vittna i rättegång angående köparens krav om det behövs.

7.6 Säljaren ska på Ikano Försäkrings 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 sätas 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 skadeutredning, 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 myndighets åtgärd, arbetsmarknadskonflikt, lagbud, myndighets åtgärd eller annan liknande händelse utanför Ikano Försäkrings 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 oss på adressen: Willis AB, Box 7273, 103 89 Stockholm. Det går också bra att skicka e-post på 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 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 Willis AB eller Ikano Försäkring:

Klagomålsansvarig
Willis AB
Box 7273
103 89 Stockholm

Klagomålsansvarig
Ikano Försäkring
Box 1202
172 24 Sundbyberg

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 Ikano Försäkrings 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 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.

8.5 Behandling av personuppgifter

Personuppgifter som lämnas till oss kommer att behandlas av Ikano Försäkring AB 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
Ikano Försäkring
Box 1202
172 24 Sundbyberg

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 Ikano Försäkring får reda på om du tidigare anmält någon skada hos annat försäkringsbolag. Ikano Försäkring äger rätt att anmäla och registrera skador med anledning av dessa försäkringar till GSR.