

Försäkringsvillkor, Säljarförsäkring i Skyddat Köp

1. VEM OCH VILKEN FASTIGHET FÖRSÄKRINGEN GÄLLER FÖR

Försäkringen gäller för samtliga som anges som säljare och/eller delägare till säljande dödsbo enligt gällande köpekontrakt. Försäkringen gäller för besiktigad bostadsbyggnad samt för besiktigad sidobyggnad till bostadsbyggnad. Försäkringsavtal ingås av fysiska personer och dödsbon som säljare av en- eller tvåfamiljfastighet belägen i Sverige som förmedlats av fastighetsmäklare eller annan av försäkringsbolaget godkänd person. Även av försäkringsbolaget godkända juridiska personer kan ingå försäkringsavtal under förutsättning att deras verksamhet inte omfattar endera köp och försäljning av fast egendom, byggnation eller entreprenadverksamhet. Juridiska personer där verksamheten består av förvaltning av fast egendom kan teckna försäkring, dock inte när det gäller juridisk person som har fastighetsförvaltning som huvudverksamhet.

2. FÖRUTSÄTTNING FÖR ATT TECKNA FÖRSÄKRINGEN

Försäkringen kan endast tecknas sedan bostadsbyggnad besiktigats av en av försäkringsbolagets godkända besiktningsmän och fram tillträde. Besiktningen får vid tecknandet av försäkringen inte vara äldre än 12 månader.

3. NÄR FÖRSÄKRINGEN GÄLLER

Försäkringen gäller för krav som köparen framställer mot den försäkrade inom tidsperioden från undertecknande av köpekontrakt till och med 10 år efter tillträdesdagen. I försäkringen är denna period benämnd försäkringsperiod.

4. FÖRSÄKRINGENS OMFATTNING

Försäkringen gäller för det ansvar som den försäkrade har för abstrakta fel (s k dolda fel) i bostadsbyggnad på den fastighet som anges i försäkringsbrevet enligt Jordabalken 4 kap. 19§ samt rättspraxis. Med fel avses avvikelser från vad en köpare har haft att räkna med/haft fog att förutsätta utan att något särskilt avtalats om bostadsbyggnadens standard. Felet får inte heller vara sådant att det borde ha upptäckts vid köpet. Om ett s k dolt fel föreligger kommer en skälig nedsättning av köpeskillingen att utbetalas ur försäkringen.

5. VAD FÖRSÄKRINGEN GÄLLER FÖR

5.1 Försäkringsåtagande

Om köparen framställer krav mot den försäkrade och hävdar att det föreligger fel i bostadsbyggnad, som den försäkrade skall ansvara för, åtar sig försäkringsbolaget inom ramen för försäkringsvillkoren att:

- Utredda om felansvar föreligger.
- Förhandla med den som framställt kravet.
- Föra den försäkrades talan vid rättegång eller skiljemannaförfarande och därvid betala de rättegångs- eller skiljemannakostnader som den försäkrade åsamkats eller ålagts betala och som inte kan utfås av motpart eller annan. Försäkringsbolaget förbehåller sig rätten att utse ombud för den försäkrade.
- Betala till köparen den nedsättning av köpeskillingen vilken den försäkrade enligt gällande rätt är skyldig att utge.
- Om köpet hävs, betala det belopp motsvarande det nedsättningsbelopp som annars skulle ha utgått.

5.2 El, vatten och avloppsinstallationer

Försäkringen gäller för krav som grundas på fel i bostadsbyggnad avseende installationer av el, vatten och avlopp under förutsättning att felet kan anses utgöra ett s k dolt fel enligt jordabalken. Installationerna skall vara utförda enligt gällande branschregler och/eller branschpraxis.

Försäkringen gäller dock inte för:

- De delar av, samt skador till följd av fel, i installationer där fastighetsägaren eller tidigare ägare äger rätt till ersättning från sin hemförsäkring eller annan försäkring. Köparen och/eller försäkringstagaren är skyldig att inkomma till Protector med kopia av skriftligt beslut från aktuellt försäkringsbolag.

- Kostnader för fel eller skada som omfattas av ett i avtal lämnat garantiåtagande (leverantörsgaranti).
- För fel, eller skador till följd av felet, avseende installation då den tekniska livslängden uppnåtts (d v s installationen är åldersmässigt avskriven).
- För fel, eller skador till följd av felet, avseende installation om den aktuella delen/installationen inte har blivit uppförd eller renoverad enligt gällande branschregler och/eller branschpraxis.
- Elfel i maskinell utrustning.
- Fel som är belägna utanför de byggnader försäkringen omfattar.

5.3 Ersättning för maskinell utrustning där felet lett till följdskada i byggnadsdel.

Vid s k dolt fel i maskinell utrustning och där felet har lett till en följdskada i byggnadsdel omfattar säljarens jordabalks (4:19) ansvar felet på den maskinella utrustningen. Försäkringsbolaget åtar sig att betala till köparen (ägaren av den maskinella utrustningen) den nedsättning av köpeskillingen vilken den försäkrade (säljaren) enligt gällande rätt är skyldig att utge för den maskinella utrustningen, dock max enligt försäkringsbelopp i 6.2. För följdskada som utgör fel och är ersättningsgill enligt jordabalkens regler gäller försäkringsbeloppet som är angivet i försäkringsbeviset. Försäkringen ersätter skäliga och rimliga kostnader för reparation av den maskinella utrustningen. 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 enligt 6.2. Vid bedömning av värdet görs ett åldersavdrag där livslängdsuppgifter enligt praxis samt teknisk expertis ligger till grund för avdraget.

Försäkringen gäller dock inte för:

- Enbart fel på maskinell utrustning (där felet inte har lett till följdskada i byggnadsdel) omfattas ej av försäkringen.
- Den del av fel, samt skador till följd av fel, som täcks av köparens (ägaren till den maskinella utrustningen) hemförsäkring och/eller annan försäkring.
- Kostnader för fel eller skada som omfattas av ett i avtal lämnat garantiåtagande (leverantörsgaranti).

5.4 Merkostnader

Om den försäkrade ansvarar för dolt fel som omfattas av denna försäkring, ersätter försäkringsgivaren även följande merkostnader under förutsättning att de är eller har varit skäliga och nödvändiga:

- Hushållets kostnader för ersättningsboende under reparationstiden och i samband med detta fördyrade matkostnader.
- Kostnader för att flytta och/eller förvara möbler på annan plats under reparation.

Ersättning enligt detta moment är endast betingat av att försäkringsvillkoren är utökade och innebär inte att den försäkrade ådragit sig skadeståndsskyldighet gentemot köparen. För försäkringsbelopp se 6.2.

5.5 Eldstäder och rökgångar, speciella förutsättningar

Eldstäder och rökgångar omfattas under förutsättning att besiktning har utförts av behörig fackman senast 1 år innan tillträdesdagen. Skador som då upptäckts eller borde ha upptäckts omfattas inte av försäkringen.

6. FÖRSÄKRINGSBELOPP

6.1 Det försäkringsbelopp som anges i försäkringsbeviset är den maximala sammanlagda ersättning som försäkringsgivaren är skyldig att utge för samtliga krav som framställs mot den försäkrade inom försäkringsperioden, inklusive rättegångskostnader.

6.2 Maskinell utrustning och merkostnader ingår i det totala försäkringsbeloppet dock max 20 000 SEK vardera under hela försäkringsperioden.

7. SKADEREGLERINGSGRÄNS

Försäkringen gäller utan skaderegleringsgräns. Försäkringen gäller utan självrisk.

8. VAD FÖRSÄKRINGEN I ALLMÄNHET INTE GÄLLER FÖR

8.1 Ansvar på grund av den försäkrades egna åtaganden

Försäkringen gäller inte för krav som grundas på att den försäkrade lämnat utfästelser, garantier eller på annat sätt avtalat med köparen att bostadsbyggnaden har högre standard än vad köparen annars skulle ha haft att räkna med/skulle ha haft fog att förutsätta. Försäkringen gäller inte heller för upplysningar om bostadsbyggnadens standard som den försäkrade har lämnat till köparen som är felaktiga eller missvisande till den del upplysningarna har påverkat köparens undersökningsplikt och där den försäkrade inte kan visa att denna hade skälig anledning till att lämna sådan upplysning.

8.2 Fel som den försäkrade känt till

Försäkringen gäller inte för krav som grundas på fel som den försäkrade känt till eller borde ha känt till vid överlåtelsen eller vid tecknandet av försäkringen men underlåtit att upplysa om eller svikligen förtigit.

8.3 Skadeståndskrav

Försäkringen gäller inte för skadeståndskrav med anledning av försäljning av fastighet.

9. UNDANTAG

9.1 Vissa av byggnadens egenskaper m.m.

Försäkringen gäller inte för krav som grundas på fel i bostadsbyggnad i fråga om:

- Installationer av värme och ventilation eller skador som uppkommit på grund av sådant fel
- Radon, gammastrålning och asbest
- Vattnets kvalitet eller kvantitet
- Skada och/ eller fel på maskinell utrustning där felet eller skadan inte har lett till följdskada i byggnadsdel (se vidare under punkt 5.3)

10. RÄTTIGHETER OCH SKYLDIGHETER DÅ KRAV FRAMSTÄLLS MOT DEN FÖRSÄKRADE

10.1 Anmälan om att krav framställts

Krav som framställs mot den försäkrade skall skriftligen anmälas till försäkringsbolaget så snart det är praktiskt möjligt. Har kravet framställts skriftligen mot den försäkrade skall kopia på det skriftliga kravet bifogas anmälan till försäkringsbolaget. Kopia på besiktningsprotokoll skall alltid bifogas anmälan. Försäkringsbolaget är inte skyldigt att ersätta eventuella merkostnader som uppkommer till följd av onödigt dröjsmål med anmälan. Anspråk mot säljaren kan även anmälas till försäkringsbolaget direkt av köparen, dock endast i nedanstående fall:

- Säljaren avflyttat till okänd adress
- Säljaren vägrar svara på köparens anspråk
- Säljaren avlidit under försäkringsperioden och dödsbo saknas
- Köparen har mottagit fullmakt av säljaren att anmäla skada till försäkringsbolaget

Ovanstående innebär inte att det föreligger ett försäkringsavtalsförhållande mellan försäkringsbolaget och köparen. Ovanstående innebär dock att försäkringsgivaren utredde om felansvar föreligger samt att, i förekommande fall, även utbetala ersättning. För den händelse köparen väcker talan mot säljaren i allmän domstol företräder försäkringsbolaget endast säljaren.

11. BITRÄDE OCH INFORMATION

Den försäkrade är skyldig att lämna allt det biträde och alla de upplysningar som behövs för att försäkringsbolaget skall kunna bedöma det framställda kravet och den försäkrades ansvar samt reglera och avsluta ärendet.

Försäkringsbolaget äger självständig rätt att avgöra om det föreligger ett s.k. dolt fel, bedöma storleken av ett nedsättningsgrundande belopp till den del av kravet som kan omfattas av försäkringen samt betala ut den nedsättning av köpeskillingen som köparen har rätt till. Den försäkrade äger rätt att när som helst återkalla försäkringsbolagets handlingsfrihet. Den försäkrade har i sådant fall att föra sin egen talan. Försäkringsbolaget är inte skyldigt att betala de kostnader som uppkommer om den försäkrade har återkallat försäkringsbolagets handlingsfrihet.

12. PREMIEBETALNING

Premien för försäkringen framgår av faktura och utgör full premie för hela försäkringstiden. Premie inbetalas till Nordic Försäkring & Riskhantering AB i enlighet med gällande betalningsregler alternativt till Nordics godkända samarbetspartners. Försäkringsbolagets ansvarighet inträder vid försäkringstidens början och gäller till dess försäkringen upphört att gälla.

13. FÖRSÄKRINGEN UPPHÖR ATT GÄLLA

Försäkringen upphör att gälla vid försäkringstidens utgång. Om premiebetalning uteblir har försäkringsbolaget rätt att säga upp försäkringen att upphöra från begynnelse dagen. Uppsägningen skall ske skriftligen och stipulera att försäkringen upphör att gälla från och med begynnelse dagen om inte premien inkommit till försäkringsgivaren inom 14 dagar från uppsägningens avsändande.

14. REGRESS

Försäkringsbolaget förbehåller sig rätten att inträda i den försäkrades ställe gentemot den som kan vara ansvarig för det av köparen reklamerade felet.

15. TILLÄMPLIG LAG

På detta avtal är svensk rätt tillämplig.

16. FÖRFARANDE VID TVIST

Tvist i anledning av detta avtal skall avgöras i allmän domstol i Sverige.

17. FÖRSÄKRINGSGIVARE

Försäkringsgivare/Försäkringsbolag är Protector Försäkring Sverige, filial av Protector Forsikring ASA Norge, Västra Trädgårdsgatan 15, 111 53 Stockholm.

18. FÖRSÄKRINGSFÖRMEDLARE

Nordic Försäkring & Riskhantering AB är försäkringsförmedlare avseende denna försäkring, och sköter all administration inklusive fakturautskick. Kontakta Nordic på telefon 031-405370 eller via mail: info@nordic.se.

Nedanstående information lämnas i enlighet med kraven i lagen om försäkringsförmedling, SFS 2005:405. Denna försäkring är förmedlad av Nordic Försäkring & Riskhantering AB, Anders Personsgatan 12, 416 64 Göteborg, +46 (0)31 40 53 70, info@nordic.se, www.nordic.se. Försäkringsgivare är Protector Forsikring, ASA. Nordic är ett företag med verksamhet som lyder under lagen om försäkringsförmedling, SFS 2005:405.

Tillsynsmyndighet för försäkringsförmedlingsverksamheten är Finansinspektionen, Box 7821, 103 97 Stockholm, +46 (0)8 787 80 00, finansinspektionen@fi.se, www.fi.se.

Nordics organisationsnummer är 556418-5014 och bolaget är registrerat hos Bolagsverket.

Registreringen avser all slags skadeförsäkring och kan kontrolleras genom kontakt med Bolagsverket, 851 81 Sundsvall, +46 (0)60 18 40 00, bolagsverket@bolagsverket.se, www.bolagsverket.se.

Försäkringen är placerad på grundval av opartisk analys och i Nordics förmedlingsuppdrag ingår bl.a. all försäkringsadministration, för detta erhåller Nordic en ersättning med 1125 kr per förmedlad produkt.

Försäkringsförmedlingen omfattas av Nordics Ansvarsförsäkring för Ren Förmögenhetsskada med försäkringsbelopp enligt vid varje tidpunkt gällande lagstiftning. Vid detta avtals ingående gäller regler enligt Förordning om Försäkringsförmedling (SFS 2005:411) samt av Finansinspektionen utfärdade föreskrifter (FFFS 2005:11).

Försäkringsgivare vid detta avtals ingående är: QBE Insurance (Europé) Ltd, Sweden Branch Sveavägen 9, 111 57 Stockholm. Tel: +46 (0) 587 514 00.

Enligt ovanstående lagstiftning gäller följande i fråga om försäkringssskador: Krav skall framställas till Nordic så snart skadelidande fått kännedom om skadan, dock senast sex (6) månader från denna tidpunkt. Enligt försäkringsvillkoren får skadelidande rikta krav på ersättning direkt till försäkringsgivaren i den mån ersättning inte utgått från Nordic. Högsta ersättning som kan betalas ut för varje skada är 1 250 618 Euro, dock max 3 751 854 Euro sammanlagt för skador anmälda under ett försäkringsår. Eventuella anmärkningar och klagomål på försäkringsförmedlaren Nordic avseende förmedlingen av denna försäkring skall framföras till: Klagomålsansvarig, Niclas Galle, Nordic Försäkring & Riskhantering AB, Anders Personsgatan 12, 416 64 Göteborg, klagomal@nordic.se, Telefon:031-40 53 70.

Nordic kommer att hantera eventuella klagomål enligt en fastställd policy/rutin, innebärande att framfört klagomål besvaras sakligt och korrekt, registreras, dokumenteras och hanteras med högsta prioritet. Vägledning kan också fås genom Konsumenternas försäkringsbyrå och den kommunala konsumentvägledningen. Uppstår tvist kan denna provas.

19. PERSONUPPGIFTER

Nordic förbinder sig att hantera personuppgifter enligt Personuppgiftslagen 1998: 204 (PUL). Nordic handhar de personuppgifter som är nödvändiga för våra tjänsters utförande. Uppgifterna kan även användas för utvärdering och planering av försäkringars innehåll och utformning samt för vår marknadsanalys. Om annat ej följer av förbud i Personuppgiftslagen, skall Nordic behandla all information om er, som Nordic innehar, som privata och konfidentiella uppgifter, även om ni ej längre är kund. Vi kommer inte att röja några av oss innehavda uppgifter, om vi inte är tvungna därtill i kraft av föreskrifter i lagar och andra författningar, om det inte är nödvändigt att göra det för att vi skall kunna utföra våra tjänster för er (vilket kan innebära

att vi röjer sådana uppgifter som ni skulle kunna anse konfidentiella eller känsliga för försäkringsgivarna), eller om det inte sker på er begäran eller med ert samtycke. Ni samtycker till att Nordic får inneha och behandla – digitalt eller annorledes – eventuella uppgifter om er, som vi innehar för att vi ska kunna utföra våra tjänster för er. Vidare får Nordic gentemot tredje man redovisa viss, inom branschen känd statistik eller annan anonymiserad information avseende er, även om uppgifter kopplade just till er inte kommer att röjas utan ert samtycke. Ni samtycker till att Nordic, i syfte att utföra våra tjänster till er eller för systemadministration, får vidarebefordra de av oss innehavda uppgifterna om er till vilket land som helst, inkluderande länder utanför EEA vilka skulle kunna ha avvikande eller icke liknande lag avseende personuppgifter.



NORDIC FÖRSÄKRING

PROTECTOR
försäkring

Säljarförsäkring Utökad skydd