

Besiktning och felförsäkring Bostadsrätt

Som säljare är du ansvarig för så kallade väsentliga fel (dolda fel), i två år efter att en affär har genomförts. Därför kan det vara fördelaktigt att ha ett skydd i form av en försäkring som kan hjälpa dig vid många av de krav som en köpare kan ställa på dig i händelse av ett fel.

FÖRKÖPSINFORMATION

Det här är en sammanfattning av vad Besiktning och felförsäkring Bostadsrätt omfattar och innehåller information som du har rätt att få ta del av enligt lag. Eftersom försäkringen innehåller begränsningar är det viktigt att du läser igenom denna information för att få en tydlig bild av försäkringens omfattning och att du spar informationen. Om något skydd är särskilt viktigt för dig, ta reda på om det omfattas av försäkringen genom att kontakta din mäklare eller Anticimex Försäkringar.

Besiktning

Innan vi marknadsför din Bostadsrätt gör en besiktningstekniker från Anticimex eller OBM en försäkringsbesiktning av bostaden. Besiktningen ligger till grund för försäkringen och ger både dig och spekulanterna av din bostad en bra information om lägenhetens skick, då spekulanterna har möjlighet att ta del av besiktningsprotokollet innan köpet. I all annonsering kommer det tydligt framgå att din bostad är besiktigad. När kontraktet mellan dig och köparen tecknas får besiktningsprotokollet inte vara äldre än 12 månader. I så fall behöver en ombesiktning göras mot en extra kostnad, för prisuppgift kontakta ditt lokala Anticimex- eller OBM-kontor.

Genomgång med köparen

Köparen erbjuds en egen genomgång med besiktningsteknikern innan affären avslutas för att säkerställa att det inte finns någon osäkerhet om tolkningen av besiktningsresultatet.

Vad gäller försäkringen för?

Som säljare är du ansvarig för så kallade väsentliga fel i två år efter att du sålt din bostad. Fastighetsbyråns Besiktning och felförsäkring Bostadsrätt gäller för krav på ersättning för just väsentliga fel i bostadsrätten.

Tecknar du Besiktning och felförsäkring Bostadsrätt får du hjälp med:

- Att bedöma om det föreligger ett fel som du ansvarar för.
- Att förhandla med köparen.
- Att föra din talan vid domstol eller skiljeförfarande. Även kostnader som uppstår till följd av det, förutsatt att kostnaderna inte kan ersättas av annan.
- Att ersätta köparen för vad du som säljare är skyldig att betala till köparen på grund av fel som omfattas av försäkringen.
- Att om köpet hävs, ersätta dig för kostnaderna för det fel som ligger till grund för hävningen.
- Försäkringen gäller också för skada i bostadsrättens våtrum som besiktningsteknikern har varnat för i besiktningsprotokollet genom att ange en risk för sådan skada. Skadan ersätts om det kan visas att skadan fanns vid besiktningsstillfället. Ersättning lämnas inte för felet/riskkonstruktionen som föranlett den skada som varnats för i besiktningsprotokollet.

Ingen självrisk Försäkringen har inget avdrag för självrisk.

Hur länge gäller försäkringen?

Fastighetsbyråns Besiktning och felförsäkring Bostadsrätt gäller från bindande köpekontrakt till och med 2 år efter tillträdesdagen. Försäkringen förnyas inte efter försäkringstidens slut.

Vem kan teckna försäkringen?

Försäkringen kan tecknas och gäller för den eller de säljare av försäkrad bostadsrätt som anges i försäkringsbrevet och kontraktet. Säljaren kan vara privatperson, dödsbo eller annan juridisk person. Försäkringen kan inte tecknas av juridisk- eller privatperson som för egen eller annans räkning köpt aktuell bostadsrätt och på denna utför om- eller tillbyggnad i syfte att sälja den vidare, eller om bostadsrätten utgör en nybyggnation och bostadsrätten köpts i syfte att sälja den vidare. Försäkringen kan inte heller tecknas vid försäljning av del av lägenhet.

forts.



Vilken bostadsrätt gäller försäkringen för

Försäkringen gäller för den lägenhet som är knuten till den sålda bostadsrätt som anges i köpekontraktet och försäkringsbrevet. Lägenheten ska ha använts som privatbostad.

Försäkringsbelopp

Det högsta belopp som kan utbetalas försäkringsperioden är 2 000 000 kr inklusive rättegångskostnader.

Vad kostar Besiktning och felförsäkring Bostadsrätt

7 500 kr för Besiktning och felförsäkring Bostadsrätt

Undantag

Försäkringen gäller inte för fel som säljaren har känt till och förtigit, dolt eller gett felaktig eller missvisande uppgift om. Försäkringen gäller inte heller krav som grundas på andra köprättsliga fel än bostadsrättens skick enligt såsom krav som köparen kan ha till följd av avtal med säljaren, säljarens utfästelser eller annan förespegling om en högre standard än köparen annars har haft fog att förutsätta. Detsamma gäller krav rörande äganderättsfrågor eller panträtt.

Undantaget är också elsystem som är installerat under tiden säljaren (försäkringstagaren) varit innehavare av bostadsrätten och som inte installerats av behörig fackman.

Anticimex kan aldrig bli skyldigt att lämna ersättning till köparen endast på grund av medgivande eller utfästelse om ersättning från säljaren eller annan än Anticimex.

Samtliga villkor för din försäkring, dess omfattning, begränsningar, ersättningsnivåer etc. hittar du i försäkringsvillkoren i dess helhet på nästa sida eller på fastighetsbyran.com.

Skadeanmälan

Köparen kan göra en skadeanmälan direkt till Anticimex på Anticimexforsakringar.se i de delar som omfattas av försäkringen. För krav som inte omfattas av försäkringen behöver köparen vända sig direkt till dig för att reklamera köpet. Vid frågor ring 075-245 2000

Om du vill ha opartiskt råd och hjälp inför tecknandet av försäkringen kan du kontakta din kommunala konsumentvägledare eller Konsumenternas försäkringsbyrå, Box 24215, 104 51 Stockholm, Besöksadress: Karlavägen 108, telefon 0200-22 58 00.

Du kan också ta hjälp av Konsumentverkets vägledningstjänst, Hallakonsument.se



Villkor för Fastighetsbyråns Besiktning och felförsäkring Bostadsrätt, utg. 1

1. Inledande bestämmelser

1.1 Vem försäkringen gäller för

Försäkringen gäller för den eller de säljare av försäkrad bostadsrätt som anges i försäkringsbrevet. Säljaren kan vara privatperson, dödsbo eller annan juridisk person. Försäkringen kan inte tecknas av juridisk- eller privatperson som för egen eller annans räkning köpt aktuell bostadsrätt och på denna utför om- eller tillbyggnad i syfte att sälja den vidare, eller om bostadsrätten utgör en nybyggnation och bostadsrätten köpts i syfte att sälja den vidare. Försäkringen kan inte heller tecknas vid försäljning av del av lägenhet. P 2.2 gäller även för köparen.

1.2 Vilken bostadsrätt gäller försäkringen för

Försäkringen gäller för den lägenhet som är knuten till den sålda bostadsrätt som anges i köpekontraktet och försäkringsbrevet. Lägenheten ska ha använts som privatbostad.

1.3 När försäkringen gäller

Försäkringen gäller från bindande köpekontrakt tecknats, till och med två år efter tillträdesdagen. Försäkringen kan inte förlängas efter försäkringsperiodens slut utan upphör automatiskt två år efter tillträdesdagen.

1.4 Krav för tecknande av försäkringen

1.4.1 Krav på besiktning

För att få teckna försäkringen ska Anticimex Försäkringsbesiktning för Besiktning och felförsäkring Bostadsrätt ha genomförts. Vid tidpunkten för kontraktets undertecknande får inte besiktningsprotokollet vara äldre än tolv (12) månader.

1.4.2 Bostadsrätten ska säljas i "befintligt skick" enligt köpekontraktet. Försäkringen gäller endast för fel som innebär en väsentlig avvikelse från vad köparen haft fog att förutsätta med hänsyn till pris och andra omständigheter vid köpet.

1.4.3 Köparen ska uppmanas att undersöka bostadsrätten. Försäkringen gäller endast för fel som köparen inte bort upptäcka vid en sådan undersökning av lägenheten som kan anses påkallad mot bakgrund av lägenhetens skick vid försäljningen och andra omständigheter i samband med det.

1.5 Premie

Premien framgår av fakturan och är en engångspremie för hela försäkringsperioden och betalas på tillträdesdagen.

1.6 Högsta ersättningsbelopp

Högsta ersättningsbelopp inom försäkringsperioden är 2 000 000 kr inklusive rättegångskostnader för samtliga krav som framställs mot den försäkrade under försäkringsperioden. Inom försäkringsbeloppet betalas högst 25 000 kr i

skadestånd för skada som kan utgå i enlighet med Köplagen i samband med ersättning av väsentliga fel som omfattas av försäkringen.

1.7 Självrisk

Försäkringen gäller utan självrisk.

2. Försäkringens omfattning

2.1 Försäkringen gäller för krav från köparen avseende fel som säljaren ansvarar för i enlighet med § 19 p.3 och 20 § i Köplagen, dvs. att bostadsrätten är i väsentligt sämre skick än vad köparen i förhållande till pris och övriga omständigheter vid köpet med fog hade kunnat förvänta sig av bostadsrättens skick utan att något särskilt avtalats om lägenhetens standard. Försäkringen omfattar endast sådana fel som inte borde upptäckts vid köpet vid en sådan undersökning av lägenheten som kan anses påkallad av lägenhetens skick vid försäljningen.

2.2 Försäkringen gäller för skada i bostadsrättens våtrum som besiktnings teknikern har varnat för i besiktningsprotokollet genom att ange en risk för sådan skada. Skadan ersätts om det kan visas att skadan fanns vid besiktningsstillfället. Ersättning lämnas inte för felet/riskkonstruktionen som föranlett den skada som varnats för i besiktningsprotokollet.

3. Undantag från försäkringens omfattning

3.1 Krav som grundas på fel som säljaren har känt till och förtigt, dolt eller gett felaktig eller missvisande uppgift om.

3.2 Krav som grundas på andra fel än befintliga följdskador enligt p 2.2 eller krav som grundas på andra köprättsliga fel än bostadsrättens skick enligt p 2.1. såsom krav som köparen kan ha till följd av avtal med säljaren, säljarens utfästelser eller annan förespeglning om en högre standard än köparen annars har haft fog att förutsätta. Det samma gäller krav rörande äganderättsfrågor eller panträtt.

3.3 Elsystem som är installerat under tiden säljaren (försäkringstagaren) varit innehavare av bostadsrätten och som inte installerats av behörig fackman.

3.4 Anticimex kan aldrig bli skyldigt att lämna ersättning till köparen endast på grund av medgivande eller utfästelse om ersättning från säljaren eller annan än Anticimex.

4. Ersättningsregler

4.1 Om köparen ställer krav som grundar sig på fel som omfattas av försäkringen (p 2.1) åtar sig Anticimex, inom försäkringsbeloppet, att:

- bedöma om försäkrat felansvar föreligger,
- förhandla med den som framställer kravet,
- föra säljarens talan vid domstol eller vid skiljedomsförfarande och betala de kostnader som

uppstår till följd av detta, förutsatt att inte kostnaderna kan ersättas av annan, Anticimex har rätt att avgöra vilket ombud som företräder säljaren.

- ersätta köparen vad säljaren är skyldig att ersätta köparen med på grund av det fel som omfattas av försäkringen. Anticimex avgör om kontant ersättning skall lämnas eller om felet skall åtgärdas.
- om köpet hävs, ersätta kostnaderna för att reparera det fel i lägenheten som ligger till grund för hävningen. Ersättning lämnas inte för standardhöjande eller värdehöjande åtgärder.

4.2 För skador som omfattas av p 2.2 lämnas ersättning för:

- direkta kostnader för återställande av bostadsrätten, med hänsyn tagen till åldersavdrag. Kostnaderna/ åtgärderna ska vara nödvändiga och skäliga för att ersättning ska utgå.
- Ersättning lämnas inte för några förbättringar och inte heller för fördyringar/förbättringar på grund av ändrade bransch- eller byggregler jämfört med byggnadsdelens utförande år. Upptäcks felet/skadan i samband med underhålls- eller ändringsarbete, till- eller ombyggnad lämnas ersättning med det belopp som motsvarar den kostnadsökning skadan har medfört.
- Om det inte finns förutsättningar för att avhjälpa fel eller skada på ett tillfredsställande sätt eller till skälig kostnad, lämnas ersättning inom ramen för försäkringsbeloppet för den värdeminskning som bostadsrätten har drabbats av. Skadeersättningens storlek kan aldrig överstiga bostadsrättens marknadsvärde.

4.3 Anticimex kan aldrig bli skyldig att lämna ersättning för skada i det fall ersättning lämnas från annan person, kommun, stiftelse, nämnd, genom garanti eller liknande. Ersättning lämnas inte heller för skada som annan ansvarar för enligt lag eller författning.

4.4 När säljaren, eller köpare med fullmakt, gör en skadeanmälan medger säljaren att Anticimex,

- bedömer vilken ersättning köparen har rätt till i enlighet med försäkringsvillkoret samt,
- om ersättningsbart dolt fel föreligger, med befriande verkan kan betala ersättningen direkt till köparen utan särskilt medgivande från säljaren.
- utser vem som ska företräda säljaren.

5. Försäkringsregler

5.1 Skadeanmälan

Skadeanmälan ska göras av säljaren, eller om det är avtalat i köpekontraktet, av köparen. För att anmäla en skada, registrera skadan på www.anticimexforsakringar.se.

Skadeanmälan ska göras utan dröjsmål.

Om du har några frågor när du oss på skador@anticimexforsakringar.se eller 075-245 20 00

5.2 Avsändande av meddelande om fel (reklamation)

I de delar där Anticimex meddelar att kravet

forts. Villkor för Fastighetsbyråns Besiktning med felförsäkring Bostadsrätt, utg. 1

omfattas av försäkringen ska skadeanmälan anses utgöra en reklamation av köp till säljaren även om det är köparen som anmäler kravet. För krav som inte omfattas av försäkringen ansvarar dock köparen själv för att reklamera köpet direkt till säljaren.

5.3 Medgivande från säljaren

När säljaren eller köparen gör en skadeanmälan medger säljaren att Anticimex,

- bedömer vilken ersättning köparen har rätt till i enlighet med försäkringsvillkoret samt,
- om ersättningsbar skada föreligger, med befriande verkan kan betala ersättningen direkt till köparen utan särskilt medgivande från säljaren.
- utser vem som ska företräda säljaren.

5.4 Åtagande från Anticimex

Om köparen har anmält ett fel direkt till försäkringen har Anticimex skyldighet att vidarebefordra kravet till säljaren på dennes begäran. Anticimex ska informera säljaren om ersättning betalats till köparen.

5.5 Åtaganden från säljaren

Den försäkrade ska medverka till skaderegleringen genom att förse Anticimex med de upplysningar och handlingar som efterfrågas för att Anticimex ska kunna reglera ärendet. Om den försäkrade genom försummelse inte medverkar till skaderegleringen och försummelsen medfört skada för Anticimex har Anticimex rätt att sätta ned ersättningen efter vad som är skäligt med hänsyn till omständigheterna.

6. Gemensamma bestämmelser

6.1 Force Majeure

Försäkringen gäller inte för förlust som kan uppstå om skadeutredning, reparationsåtgärd eller betalning av ersättning fördröjs på grund av krig, krigsliknande händelser, revolution, uppror eller på grund av myndighets åtgärd, strejk, blockad eller liknande händelse.

6.2 Preskription

Du förlorar din rätt till ersättning eller annat försäkringsskydd om du inte väcker talan mot oss inom tio år från tidpunkten när det förhållande som enligt försäkringsavtalet berättigar till sådant försäkringsskydd inträdde.

Har du anmält skadan till oss inom den tid som anges ovan, har du alltid sex månader på dig att väcka talan sedan vi lämnat slutgiltigt besked i ersättningsfrågan.

6.3 Ångerrätt

För det fall detta avtal har ingåtts på distans enligt Lag (2005:59) om distansavtal och avtal utanför affärslokaler, så har du inom viss tid rätt att ångra ditt köp. Ångertiden är 14 dagar räknat från den dag avtalet ingicks. Om du ångrar dig inom denna tid så kontaktar du Anticimex Försäkringar. Har du

betalat försäkringen betalas beloppet tillbaka med avdrag för den tid som försäkringen varit gällande.

Vart kan jag vända mig?

Om du tycker att Anticimex har handlat fel i ett ärende bör du i första hand vända dig till handläggaren hos Anticimex för frågor eller reda ut missförstånd. Om du vill ha ärendet omprövat ber vi dig mejla till: skador@anticimexforsakringar.se alternativt skickas per post till:

Anticimex Försäkringar AB,

Att: Skadeavdelningen/Begäran om omprövning
Box 47025, 100 74 Stockholm

Du kan också begära prövning i Anticimex reklamations- och skadenämnd. Skadenämnden har till uppgift att på kundens begäran ompröva handläggares beslut. Skadenämndens beslut omprövas inte av Anticimex. Nämnden kontaktas skriftligen.

Anticimex reklamations- och skadenämnd
Box 47025, 100 74 Stockholm

Du kan alltid vända dig till någon instans utanför Anticimex för att begära att få ditt ärende prövat. Allmänna reklamationsnämnden (ARN) kan pröva privatpersoners frågor. Läs mer på www.arn.se.

Du kan även gå till domstol med ditt ärende. Närmaste tingsrätt kan lämna mer information. Tvister i samband med detta avtal ska prövas i enlighet med svensk rätt.

För rådgivning kan du vända dig till Konsumenternas försäkringsbyrå www.konsumenternas.se eller till din kommunala konsumentvägledare.

Allmänna reklamationsnämnden

Box 174, 101 23 Stockholm
Telefon 08-508 860 00

Konsumenternas försäkringsbyrå

Box 24215, 104 51 Stockholm
Besöksadress: Karlavägen 108
Telefon 0200-22 58 00

Försäkringsgivare

Anticimex Försäkringar AB, Box 47025, 100 74 Stockholm
www.anticimexforsakringar.se
Reg. nr: SE502000-8958
Styrelsens säte: Stockholm

Anticimex Försäkringar AB och dess anknutna förmedlare står under Finansinspektionens tillsyn.

Personuppgifter, kunduppgifter, besiktningssprotokoll mm.

Anticimex behandlar personuppgifter hänförliga till bland andra kunder, försäkringstagare, försäkringshavare, betalare och kontaktpersoner. Vi samlar

främst in uppgifterna från dig eller din mäklare i samband med köp eller försäljning av fastighet, lägenhet eller byggnad. De uppgifter vi behandlar är i huvudsak namn- och adressuppgifter och personnummer. Vi samlar även in och behandlar uppgifter om fastigheter, byggnader, verksamheter och andra serviceobjekt. Vi lagrar dina personuppgifter i 10 år efter försäkringens upphörande och i händelse av skada i enlighet med preskriptionsreglerna i FAL.

Vi använder besiktningssprotokoll även som underlag för vår riskbedömning och därmed som en del av försäkringsvillkoren vid meddelande av olika försäkringar till säljare och köpare av en fastighet. Ändamålen med vår behandling är att vi ska kunna teckna, fullgöra och administrera avtal, tillvarata rättsliga skyldigheter, framställa rättsliga anspråk samt för att kunna uppfylla de krav som ställs på verksamheten. Efter en intresseavvägning behandlas också uppgifter för marknadsföring, sammanställa marknads- och kundanalyser samt statistik.

Uppgifterna är avsedda att i första hand användas av bolag inom Anticimex-gruppen men personuppgifter kan komma att lämnas ut till andra företag, föreningar och organisationer som Anticimex-gruppen samarbetar med, exempelvis försäkringsbolag, fastighetsmäklare och banker, samt till myndigheter när det föreligger skyldighet därom enligt lag.

Du har rätt att kontakta oss om du vill ha ut information om de uppgifter vi har om dig, för att begära rättelse eller för att utnyttja någon av dina andra rättigheter enligt lag.

Märk ansökan med "Dataskydd" och skicka den till Anticimex, Box 47025, 100 74 Stockholm eller gopr@anticimexforsakringar.se.

Mer information om hur vi behandlar dina personuppgifter och hur du nyttjar dina rättigheter finner du på anticimexforsakringar.se/personuppgiftshantering.

Om du har klagomål på vår behandling av dina personuppgifter har du rätt att inge klagomål till Integritetsskyddsmyndigheten (IMY). Om du önskar kontakta oss med anledning av vår hantering av dina personuppgifter är du välkommen att kontakta vårt Dataskyddsbud på gopr@anticimexforsakringar.se.