



Särskilt Villkor FMF 2022-01-01

Detta villkor ersätter villkorsset "Professionsansvarsförsäkring för fastighetsmäklare och hyresförmedlare" och "Professionsansvarsförsäkring" i sin helhet. För övrigt gäller övriga villkor.

1 Vem försäkringen gäller för

De försäkrade är:

- Försäkringstagaren.
- Medförsäkrade företag som anges i försäkringsbrevet.
- Registrerade fastighetsmäklare eller hyresförmedlare som är verksamma hos försäkringstagaren eller medförsäkrat företag, förutsatt att skadan orsakats då denne var registrerad hos Fastighetsmäklarinspektionen.

2 När försäkringen gäller

2.1 Orsakande (skada som orsakas under avtalstiden)

Försäkringen gäller för skadeståndskrav avseende skada som orsakats av handling som företagits eller underlåtits under avtalstiden.

Tidpunkten för en underlåtelse att handla anses vara då skada senast kunnat förebyggas av den försäkrade.

2.2 Serieskada

Om skador i en *serieskada* orsakats av handlingar som företagits eller underlåtits under flera avtalstider skall de anses orsakade den avtalstid när den första skadan vara orsakad av en handling som företagits eller underlåtits.

En *serieskada* omfattas endast om den första skadan i en *serieskada* orsakades av en handling som företagits eller underlåtits under avtalstiden för detta avtal.

2.3 Uppsagd eller ej förnyad försäkring

Om If säger upp försäkringen eller inte förnyar försäkringen upphör försäkringen dock inte att gälla tidigare än en månad efter det att Fastighetsmäklarinspektionen skriftligen underrättats om detta, såvida inte ny försäkring för fastighetsmäklarföretaget finns.

2.4 Återkallande av registrering

Återkallar Fastighetsmäklarinspektionen registrering för fastighetsmäklare eller hyresförmedlare hos försäkringstagaren eller medförsäkrat företag upphör försäkringen omedelbart att gälla för skadeståndsskyldighet som denne fastighetsmäklare eller hyresförmedlare därefter personligen ådrar sig. Försäkringen gäller dock till den dag Fastighetsmäklarinspektionens beslut vunnit laga kraft.

3. Var försäkringen gäller

Försäkringen gäller för verksamhet som bedrivs i Sverige och där svensk rätt är tillämplig. Not. Försäkringen gäller oavsett var fastigheten är belägen, om en väsentlig del av fastighetsmäklarens uppdrag utförs i Sverige.

4. Vad som är försäkrat

Denna försäkring gäller för sådana skadeståndskrav som

- grundas på allmänna skadeståndsrättsliga regler och
- även i övrig omfattas av försäkringen

4.1 Försäkrad verksamhet

4.1.1 Fastighets- och hyresförmedling

Försäkringen gäller endast för

- fastighetsförmedling
- hyresförmedling

enligt Fastighetsmäklarlagen.

4.2 Åtagande

Försäkrad skadeståndskrav som är försäkrad åtar sig If att för den försäkrade

- utreda om skadeståndsskyldighet föreligger
- förhandla med den som kräver skadestånd
- företräda försäkrad vid rättegång eller skiljemannaförfarande och betala rättegångs- eller skiljemannakostnader som försäkrad inte kan få av motpart eller av annan – även om försäkringsbeloppet överskrids
- betala det skadestånd som försäkrad är skyldig att betala.

5. Försäkringens omfattning

5.1 Allmänt vad försäkringen omfattar

5.1.1 Ansvar enligt fastighetsmäklare lagen

Försäkringen gäller för skadeståndskrav som framställs mot försäkrad avseende ren förmögenhetsskada som uppkommit i den försäkrade verksamheten enligt 4.1 ovan.

5.1.2 När försäkringen gäller avseende övriga omfattningar

För skada enligt 5.1.3 gäller försäkringen enligt följande:

Claims made (skadeståndsanspråk som framställs mot den försäkrade under avtalstiden)

Ett skadeståndskrav anses framställt vid den tidigast av följande tidpunkter.

1. När den försäkrade får kännedom om att det föreligger en omedelbar fara för att det ska inträffa en skada eller en förlust som försäkrad skäligen förväntas få ett skadeståndskrav för.
2. När den försäkrade får kännedom om att det inträffat en skada eller en förlust som försäkrad skäligen kan förväntas få ett skadeståndsanspråk för.
3. När den försäkrade mottagit det första skriftliga kravet om ersättning med anledning av skada eller förlust.

Om skadeståndskrav för skador i en *serieskada* ställs mot den försäkrade under flera avtalstider skall de anses ställda den avtalstid när det första skadeståndskravet ställdes.

En *serieskada* omfattas endast om det första skadeståndskravet för en skada i en *serieskada* ställdes mot den försäkrade under avtalstiden.

Om någon av ovan nämnda omfattningsbestämmelser bedöms ligga inom ramen för ansvar enligt FML gäller dock försäkringen enligt villkorets grundregel när det gäller "När försäkringen gäller" dvs. med enligt (skada som orsakas under avtalstiden)

För omfattning som ska täckas enligt claims-made nedan gäller försäkringen med retroaktivitet från 2017-01-01. Detta gäller då under förutsättning att tidigare försäkringsgivare nekat omfattning med hänvisning till att den försäkrade försuttit sin rätt till ersättning genom för sen anmälan.

5.1.3. Övrig omfattning

Försäkringen omfattar även:

- Begränsad rådgivning som inte avser fastighetsförmedling enligt FML 8-22§§ men som är en naturlig följd av fastighetsförmedling
- Fristående bank och marknadsvärdering av privata och kommersiella fastigheter
- Upprättande av deklarationer vid förmedling av privata/kommersiella objekt (deklaration av reavinst/förlust etc.)
- Förmedling av lösöre/lös egendom (ej konst och antikviteter) enligt konsumentköplagen, i samband med förmedling av fastighet
- Skrivuppgift, enbart upprättande av överlåtelsehandling utan föregående fastighetsförmedling och utan att anvisa en säljare köpare

- Förmedling eller utförande av sidotjänster i enligt med FML, såsom:
 - a. Städning
 - b. Homestyling inkl. enklare målningsarbeten, trädgårdstjänster, utlåning av möbler
 - c. Fotografering (dock ej "drönare")
- Förmedling i samband med exekutiv försäljning av fastighet
- Godmansförordnande vid försäljning enligt lag om samäganderätt
- Rådgivning och förvaltning av fastighet såsom syssloman i samband med uppdrag att medverka vid exekutiv försäljning av fastighet
- Rådgivning i samband med ombildning av hyresrätter till bostadsrätter samt nybildning av bostadsrätt.
- Rådgivning och förmedling vid nyproduktion av objekt enligt FML. Rådgivningen omfattar även råd till fastighetsägare och byggbolag, i byggprojekt vid nyproduktion där rådgivningen inte har samband med förmedlingsuppdrag. Försäkringen omfattar inte teknisk eller juridisk rådgivning, inte heller upprättande av avtal, skatterådgivning, förvärvs, inskrivningsfrågor, myndighetskontakter.

Har ett högre försäkringsbelopp valts enligt grundförsäkringen gäller detta belopp även för omfattning enligt 5.1.3 ovan. Det valda beloppet gäller per skada och maximalt 10 000 000 SEK per försäkringsår och försäkrad fastighetsmäklare/juridisk person. Denna begränsning per försäkringsår är inte giltig om skadan ska hanteras enligt FML.

5.1.4 Professionsansvar – förmedling rörelse/juridisk person och förmedling av entreprenader (gäller endast om tilläggsavtal tecknats)

Försäkringen omfattar även förmedling av rörelse/juridisk person vars största tillgång är fastighet/BRF samt förmedling av småhus- och byggnadsentreprenader i samband med förmedling av småhus och bostadsrätter.

Försäkringsbelopp enligt försäkringsbrev.

Försäkringen gäller enligt claims made, se 5.1.2 ovan.

5.2 Allmänt om vad försäkringen inte omfattar

5.2.1 Krav mellan de försäkrade

Försäkringen gäller inte för skadeståndskrav mellan de försäkrade.

5.2.2 Framkallande av försäkringsfall

Allmänna avtalsbestämmelser, kapitel 2.1 Framkallande av försäkringsfall, gäller inte för denna försäkring. Se dock nedan under

- 9.6. Oriktiga uppgifter i samband med skada
- 10.2 Återkrav.

5.2.3 Tidigare anmäld skada

Försäkringen gäller inte för skadeståndskrav som grundar sig på skada eller omständighet som har anmälts till tidigare försäkringsgivare.

5.2.4 Tidigare eller pågående rättsligt förfarande

Försäkringen gäller inte för skadeståndskrav som

- grundar sig på rättsligt förfarande som inletts före försäkringens begynnelse på den första avtalstiden eller,
- som grundar sig på samma eller huvudsakligen samma omständigheter som i ett pågående eller tidigare rättsligt förfarande.

5.2.5 Annan försäkring

Försäkringen gäller inte för skada som ersätts av fastighets-, villa-, hem-, fritidshus- eller allriskförsäkring.

6 Försäkringsbelopp

Försäkringsbeloppet anges i försäkringsbrevet och är den högsta ersättning som betalas för skadestånd och skadebegränsande åtgärder.

Kostnader för rättegång och skiljemannaförfarande samt dröjsmålsränta som belöper på skadestånd som ersätts genom försäkringen ersätts utöver försäkringsbeloppet.

För skador som betraktas som en *serieskada* är ersättningen begränsad till ett försäkringsbelopp.

6.1 Begränsat belopp vid hyresförmedling

Försäkringsbeloppet är begränsat till 200 000 kr per skada vid hyresförmedling.

7 Självrisk

Självrisken anges i försäkringsbrevet.

För skador som betraktas som en serieskada tillämpas endast en självrisk.

Ersättning lämnas till den skadelidande utan avdrag för självrisk. Försäkringstagaren är skyldig att till If inom en månad efter krav inbetala självrisken eller, om skadan är mindre, det belopp vartill skadan uppgått.

Vid förmedling av objekt utomlands är självrisken alltid 10 % av skadekostnaden, dock minst 1 basbelopp och maximalt 5 basbelopp.

8. Säkerhetsföreskrifter

För denna försäkring gäller inga särskilda säkerhetsföreskrifter

9 Den försäkrades skyldigheter vid skada

9.1 Räddningsplikt

Då skada som kan förväntas föranleda skadeståndskrav inträffat eller kan befaras komma att inträffa är försäkrad skyldig att efter förmåga verka för att begränsa eller avvärja skadan.

Den försäkrade ska vidare om någon annan är ersättningskyldig, vidta nödvändiga åtgärder för att bevara Ifs rätt mot denne.

Om försäkrad uppsåtligen eller av grov vårdslöshet inte iakttagit sin räddningsplikt enligt ovan, och om

det kan antas ha varit till skada för If, är If gentemot försäkrad berättigat till skäligt avdrag från den ersättning som annars skulle betalats, eller till fullständig befrielse från sina åtaganden.

9.2 Anmälan om skada

Den försäkrade ska snarast möjligt skriftligen underrätta If om

- skadeståndskrav som har framställts mot försäkrad
- sin kännedom om att någon avser att framföra skadestånd mot försäkrad
- handling som försäkrad inser eller har skälig anledning anta kan komma leda till skadeståndskrav.

Krav som härrör från underrättelse enligt ovan ska anses framställt under den avtalstid då underrättelsen gjordes.

Om försäkrad försumma sina skyldigheter enligt ovan, och i den mån försummelsen inneburit skada för If, äger If rätt till avdrag på ersättningen eller till fullständig befrielse från sina åtaganden.

9.3 Utredning m.m.

Det åligger försäkrad att biträda If i utredning av skadan och därvid lämna upplysningar om skadan som If begär. Försäkrad är även skyldig att utan ersättning verkställa de utredningar, analyser och undersökningar, som kan genomföras inom försäkrads verksamhet och som är av betydelse för skadans bedömning och försäkrads ansvarighet.

Om försäkrad försummar sina skyldigheter enligt ovan, och i den mån försummelsen inneburit skada för If, äger If rätt till avdrag på ersättning eller till fullständig befrielse från sina åtaganden.

9.4 Förlikning

Om If så begär är den försäkrade skyldig att medverka till en förlikning med den skadelidande.

Kommer en förlikning inte till stånd på grund av den försäkrades bristande medverkan upphör Ifs åtaganden. Det åligger If i sådant fall att skriftligen upplysa den försäkrade om tidpunkten för upphörandet.

9.5 Medgivande m.m.

Den försäkrade har inte rätt att utan Ifs tillåtelse medge skadeståndsskyldighet, godkänna ersättningskrav eller utbetala ersättning.

Iakttar den försäkrade inte av If lämnade föreskrifter i skadeärendet är If – om inte kravet var lagligen grundat – fritt från sina åtaganden.

9.6 Oriktiga uppgifter i samband med skada

Om försäkrad uppsåtligen eller av grov vårdslöshet oriktigt uppger, förtiger eller döljer något av betydelse för skadans bedömning är If gentemot försäkrad berättigat till skäligt avdrag från den ersättning som annars borde ha betalats eller till fullständig befrielse från sina åtaganden.

Avdrag eller befrielse enligt ovan gäller inte i förhållande till annan försäkrad än den som lämnat oriktiga uppgifter.

9.7 Rättegång m.m.

Har försäkrad i sak som kan beröra försäkringen kallats till förhör inför polismyndighet eller annan myndighet eller har han i sådan sak instämts till domstol, ska han omedelbart underrätta If om detta. If

äger rätt att utse rättegångsombud samt lämna denne för rättegången erforderliga anvisningar och instruktioner.

Försäkrad är även skyldig att utan ersättning enligt ovan, och i den mån utsträckning vittnes- och sakkunnigbevisning kan föras med hjälp av hos honom anställd personal.

Om försäkrad försummar sina skyldigheter enligt ovan, och i den mån försummelsen inneburit skada för If, äger If rätt till avdrag på ersättning eller till fullständig befrielse från sina åtaganden.

Försäkrad är skyldig att aktivt medverka i rättegång eller annat rättsligt förfarande.

Om ansvar har sin grund i dom som grundas på den försäkrades passivitet eller utevaro från rättens sammanträde eller parts underlåtelse att avge svar (tredskodom) äger If rätt till fullständig befrielse från sina åtaganden, om det inte är uppenbart att domslutet skulle ha blivit detsamma efter en materiell prövning.

9.8 Skadelidandes rättigheter

9.8.1 Skadelidandes rätt till ersättning

Även om den försäkrade inte fullgör sina skyldigheter enligt 9.1 – 9.7 har den skadelidande alltid rätt till oreducerad ersättning.

9.8.2 Direktkrav

Den skadelidande äger rätt att rikta krav på ersättning enligt försäkringsavtalet direkt mot If.

10 Skadevärderings och skadeersättningsregler

10.1 Ränthebestämmelse

If är gentemot försäkrad inte skyldigt att lämna ersättning för räntekostnader som uppkommit på grund av försäkrads dröjsmål att fullgöra vad som enligt försäkringsavtalet ankommer på honom. Har sådan ränta utgivits till den skadelidande äger If rätt att av försäkrad återkräva räntekostnaden.

10.2 Återkrav

If äger rätt att av försäkrad återkräva den ersättning som utgivits i en skada för räddningskostnader, skadestånd, dröjsmålsränta, utrednings-, förhandling- och rättegångskostnader samt kostnader för skiljemannaförfarande om

- försäkrad lämnat felaktiga, ofullständiga eller bedrägliga uppgifter eller om ändrade förhållanden föreligger. Återkrav får ske med det belopp varmed If enligt 1.2.4 eller enligt 1.3 i Allmänna avtalsbestämmelser, äger reducera ersättningen
- försäkrad har orsakat skadan med uppsåt
- ersättningen avser kostnader uppkomna av att försäkrads uppdrag helt eller delvis har fått göras om
- försäkrad inte iakttagit sina skyldigheter enligt 9.1 – 9.7. Återkrav får ske med det belopp varmed If enligt 9.1 – 9.7 äger reducera ersättningen.