



Berkley

N O R D I C

| a Berkley Company

FMF obligatorisk ansvarsförsäkring

Innehåll

1. Vem försäkringen gäller för.....	2
2. När försäkringen gäller	2
3. Var försäkringen gäller	3
4. Vad som är försäkrat.....	3
5. Försäkringens omfattning.....	4
6. Försäkringsbelopp	7
7. Självrisk.....	7
8. Säkerhetsföreskrifter	8
9. Den försäkrades skyldigheter vid skada	8
10. Skadevärderings och skadeersättningsregler	10
11. Definitioner	11

1. Vem försäkringen gäller för

Den fastighetsförmedlaren eller hyresförmedlare som tecknat denna försäkring via sitt medlemskap i Fastighetsmäklarförbundet. Förutsatt att skadan orsakats då denne var registrerad hos Fastighetsmäklarinspektionen.

De försäkrade är:

- Försäkringstagare
 - Registrerade fastighetsförmedlare eller hyresförmedlare
- Medförsäkrad
 - Försäkringen gäller även för registrerad fastighetsförmedlarens eller hyresförmedlarens arbetsgivare vid skadetillfället

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 försäkringsperioder skall de anses orsakade den försäkringsperiod när den första skadan är 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 försäkringsperiod för detta avtal.

2.3 Uppsagd eller ej förnyad försäkring

Om försäkringsbolaget 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. 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 övrigt omfattas av försäkringen.

4.1 Försäkrad verksamhet

Försäkringen gäller endast för fastighetsförmedling och hyresförmedling enligt Fastighetsmäklarlagen (2021:516)

Försäkringen omfattar skadeståndsskyldighet för person- och sakskada samt ren förmögenhetsskada som den försäkrade i sin rådgivande verksamhet har orsakat sin kontraktspart vid utförande av den verksamhet som anges i försäkringsbrevet enligt:

- Allmänna skadeståndsrättsliga regler
- Ansvar enligt fastighetsmäklarlagen

4.2 Databrott

Databrottsförsäkringen ersätter när det skett ett dataintrång hos försäkrad.

Se fullständigt villkor: Databrottsförsäkring Fastighetsmäklarförbundet.

Försäkringen ersätter:

- Avbrott och räddningskostnader
- Utrednings- och återställandekostnader, även när det framställs mot försäkrade i form av ett skadeståndskrav
- Kostnader för att meddela tredje man om att ett dataintrång skett och bevaka att tredje mans identitet eller kreditkortdetaljer inte stjäls.

4.3 Åtagande

För skadeståndskrav åtar sig försäkringsbolaget 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 Ansvar enligt fastighetsmäklarlagen

Försäkringen gäller för skadeståndskrav som framställs mot försäkrad avseende ren förmögenhetsskada enligt 4.1 ovan.

5.1.1 Skador under självrisk

I försäkringen ingår skadereglering för skador som understiger självrisken. Detta gäller endast för skador som omfattas av villkoret.

5.1.2 Framkallande av försäkringsfall

Vid framkallande av försäkringsfall ersätts den skadelidande.

Nedan punkter gäller för försäkringstagare.

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

5.1.3 Relaterad Verksamhet

Försäkringen omfattar även rådgivning som inte avser fastighetsförmedling enligt FML 8-22§§ men som är en naturlig följd av hyres-, och fastighetsförmedling. Nedan exempel men inte begränsat till;

- 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.
- Skrivuppdrag, som har en direkt koppling till fastighetsförmedling.
- Förmedling eller utförande av sidotjänster i enligt med FML, såsom städning, homestyling (inkl. enklare målningsarbeten, trädgårdstjänster, utlåning av möbler), fotografering (dock ej drönare).
- Klientmedelshantering.
- 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. **Med undantag för** teknisk och/eller juridisk rådgivning, skatterådgivning, förvärvs och inskrivningsfrågor, samt myndighetskontakter

Försäkringsbeloppet som framgår av försäkringsbeviset gäller per skada och maximalt 10 000 000 SEK per försäkringsår och försäkrad förmedlare.

Försäkringen gäller claims made, se punkt 5.1.5

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 försäkringsbevis gäller per skada.

Försäkringen gäller claims made, se punkt 5.1.5

5.1.5 Ansvar enligt särskild omfattning

För skada enligt punkt 5.1.3 – 5.1.4 gäller försäkringen: Claims made (skadeståndsanspråk som framställs mot den försäkrade under avtalstiden).

Ett skadeståndskrav anses framställt vid den tidigast av nedan tidpunkter.

- 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.
- När den försäkrade får kännedom om att det inträffat en skada eller en förlust som försäkrad skäligen kan förväntas få ett skadeståndsanspråk för.
- När den försäkrade mottagit det första skriftliga kravet om ersättning med anledning av skada eller förlust.

Om skadan bedöms ligga inom ramen för ansvar enligt FML gäller försäkringen enligt villkorets punkt 2.1

Försäkringen gäller med retroaktivitet från 2024-01-01, under förutsättning att tidigare försäkringsgivare nekat ersättning med hänvisning till att den försäkrade försuttit sin rätt till ersättning på grund av sen skadeanmälan.

5.2 Vad försäkringen inte omfattar

5.2.1 Krav mellan de försäkrade

Försäkringen gäller inte för skadeståndskrav mellan de försäkrade.

5.2.2 Tidigare anmäld skada

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

5.2.3 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.

5.2.4 Annan försäkring

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

6. Försäkringsbelopp

Försäkringsbeloppet anges i försäkringsbeviset och är den högsta ersättning som betalas per skada för skadestånd och skadebegränsande åtgärder.

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

6.1 Begränsat belopp vid hyresförmedling

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

7. Självrisk

Självriskens anges i försäkringsbeviset.

I nedan fall gäller särskilt;

- För skador som betraktas som en serieskada tillämpas endast en självrisk.
- Ersättning lämnas till den skadelidande utan avdrag för självrisk.
Försäkringstagaren är skyldig att inom 30 dagar från det att krav inkommit, betala självrisk till försäkringsbolaget, eller det belopp vartill skadan uppgått om beloppet understiger självrisk.
- Vid förmedling av objekt utomlands är självrisk 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

När en skada uppkommit ska försäkringstagaren alltid i första hand kontakta försäkringsbolaget.

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 ersättningsskyldig, vidta nödvändiga åtgärder för att bevara försäkringsbolagets rätt mot denne.

Om försäkrad uppsåtligt eller av grov vårdslöshet inte iakttagit sin räddningsplikt enligt ovan, och om det kan antas ha varit till skada för försäkringsbolaget, är försäkringsbolaget gentemot försäkrad berättigat till skäligt avdrag från den ersättning som annars skulle betalats, eller till fullständig befrielse från sina åtaganden.

9.2 Skadeanmälan

Den försäkrade ska snarast möjligt skriftligen underrätta försäkringsbolaget 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 hanteras enligt ovan ska anses framställt under den avtalstid då underrättelsen gjordes. Om försäkrad försummat sina skyldigheter enligt ovan, och i den mån försummelsen inneburit skada för försäkringsbolaget, äger försäkringsbolaget rätt till avdrag på ersättningen eller till fullständig befrielse från sina åtaganden.

9.3 Utredning

Det åligger försäkrad att biträda försäkringsbolaget i utredning av skadan och därvid lämna upplysningar om skadan som försäkringsbolaget 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 försäkringsbolag, äger försäkringsbolaget rätt till avdrag på ersättning eller till fullständig befrielse från sina åtaganden.

9.4 Förlikning

Om försäkringsbolag 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 försäkringsbolagets åtaganden. Det åligger försäkringsbolaget i sådant fall att skriftligen upplysa den försäkrade om tidpunkten för upphörandet.

9.5 Medgivande

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

Iakttar den försäkrade inte av bolaget lämnade föreskrifter är bolaget fritt från ansvarighet om inte kravet uppenbart var lagligen grundat.

9.6 Oriktiga uppgifter i samband med skada

Om försäkrad uppsåtligt eller av grov vårdslöshet oriktigt uppger, förtiger eller döljer något av betydelse för skadans bedömning är försäkringsbolag gentemot försäkrad berättigat till skäligen 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

Har försäkrad i sak som kan beröra försäkringen kallats till förhör inför polismyndighet eller annan myndighet eller har försäkrad i sådan sak instämts till domstol, ska försäkrad omedelbart underrätta försäkringsbolag om detta. Försäkringsbolaget 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 denne anställd personal.

Om försäkrad försummar sina skyldigheter enligt ovan, och i den mån försummelsen inneburit skada för försäkringsbolag, äger försäkringsbolaget 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 försäkringsbolag 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 försäkringsbolag.

10. Skadevärderings och skadeersättningsregler

10.1 Räntebestämmelse

Försäkringsbolaget 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 denne. Har sådan ränta utgivits till den skadelidande äger försäkringsbolag rätt att av försäkrad återkräva räntekostnaden.

10.2 Regressrätt

I och med att Berkley har betalat ersättning för skada övertar Berkley den försäkrades rätt att kräva ersättning av den som gentemot den försäkrade är ersättningskyldig med anledning av skadan. Om den försäkrade avstår från sin rätt till ersättning av annan, eller från regressrätt, begränsas Berkleys ersättnings-skyldighet i motsvarande mån och utgiven försäkringsersättning ska återbetalas till Berkley. Vid regress tillämpas en mellan försäkringsbolagen träffad regressöverenskommelse (RÖ).

10.3 Återkrav

Har Berkley betalat ersättning på felaktig grund som beror på den försäkrade, är den försäkrade skyldig att genast återbetala beloppet jämte dröjsmålsränta enligt tillämplig räntelag från dagen för utbetalningen.

10.4 Räddningskostnader

Se Berkleys villkor Allmänna Avtalsbestämmelser punkt 8.

11. Definitioner

Claims made - Försäkringen täcker skador som anmäls under den tid försäkringen är aktiv, oavsett när skadan inträffade.

Databrott - Obehörig åtkomst, användning eller stöld av data som kan leda till ekonomisk förlust eller skada för försäkringstagaren.

Förlikning - En överenskommelse mellan försäkringstagaren och en annan part i en tvist där de kommer fram till en lösning utan att gå till domstol.

Räddningsplikt - Försäkringstagarens skyldighet att vidta rimliga åtgärder för att förhindra eller begränsa skada vid en försäkringshändelse.

Regress - Försäkringsbolagets rätt att kräva tillbaka utbetalt ersättningsbelopp från den som orsakat skadan, inklusive tredje part.

Räntebestämmelse - Regler som anger hur ränta ska beräknas och betalas på försäkringsersättningar eller premier som rör fastighetsförmedling.

Serieskada - En skada som uppstår vid flera tillfällen men som anses vara en och samma skada enligt försäkringsvillkoren.

Åtagande - En skyldighet eller ett löfte att utföra en viss handling, ofta specificerad i försäkringsavtalet.

Återkrav - Krav på återbetalning av utbetald ersättning, ofta när det visar sig att ersättningen betalats ut felaktigt.