

Omocom & Qasa

Försäkring för uthyrning av bostäder

Försäkringsvillkor

Giltigt från 2024-02-09

Qasa - Uthyrning av bostäder

Fullständiga försäkringsvillkor

Försäkringen är en obligatorisk gruppförsäkring som omfattas av försäkringsvillkoren nedan. Qasa AB (org.nr. 556966-3734) har i egenskap av gruppföreträdare ingått ett gruppavtal med försäkringsgivaren W. R. Berkley Insurance AG, Svensk filial (org.nr. 516410-2070), en filial till W.R Berkley Europe AG (Berkley). Genom detta gruppavtal är samtliga av Qasas kunder som hyr ut bostad med Qasas tjänst gruppmedlemmar och omfattas av försäkringen i enlighet med dessa försäkringsvillkor.

Representant för försäkringsgivaren och ombud i denna gruppförsäkring är Omocom AB (nr 559097-2377). All skadereglering är utlagd från W.R Berkley Insurance AG till Omocom AB som i sin tur kan komma att lägga ut skaderegleringen på Van Ameyde (org.nr. 556470-9078).

FÖRSÄKRINGSSKYDD

1. Förutsättningar för att försäkringen ska gälla

Försäkringen gäller för den bostad som anges i hyresavtalet. Följande villkor måste vara uppfyllda under hela försäkringsperioden. Om nedanstående villkor inte är uppfyllda gäller inte försäkringen.

- Bostaden måste ha en giltig ordinarie försäkring som åtminstone täcker brand, vatten, inbrott och ansvar, till exempel en hemförsäkring.
- Bostaden måste vara en hyresrätt, bostadsrätt, ägarbostad, villa eller ett fritidshus.

2. Vem försäkringen gäller för

Försäkringen gäller för den försäkrade ("du"), fysiska eller juridiska person, som hyr ut sin bostad med Qasas tjänst, och är ägare till lösöret i bostaden. Den kan under samma omständigheter gälla för annan som med fullmakt från ägare, hyresgäst eller styrelse har tillstånd att hyra ut bostaden.

Du kan när som helst välja att avstå från försäkringen genom att meddela Omocom eller försäkringsgivaren om detta.

3. När försäkringen gäller

Försäkringen gäller under den tid du har en pågående uthyrning av din bostad genom Qasas tjänst.

4. Var försäkring gäller

Försäkringen gäller för bostäder i Norden.

5. Vad försäkringen gäller för

Försäkringen gäller för skador och onormalt slitage enligt avsnitt 5.2 – 5.4, som inte kan ersättas av ordinarie försäkring och som kan hänföras till uthyrningen. Om skadan täcks av ordinarie försäkring och självriskan är högre än självriskan i denna försäkring ersätts mellanskillnaden.

5.1 Försäkrad egendom

Försäkringen gäller för:

- lös egendom som tillhör bostaden
- fast inredning i bostaden
- innergolv inklusive golvbeklädnad, innerväggar inklusive väggbeklädnad, innertak, fönster, innerdörr och ytterdörr i bostaden.

Försäkringen täcker även lös egendom, fast inredning, innergolv, innerväggar, innertak, fönster och dörrar i fristående byggnad på tomten, som till exempel attefallshus, förråd, friggebod, uterum, garage, pooltak och växthus om byggnaden är försäkrad av ordinarie försäkring.

Tänk på att du måste kunna visa vad som fanns i bostaden under uthyrningen om du behöver nyttja försäkringen. Detta kan du göra genom att upprätta en inventarielista eller dokumentera genom att ta bilder, filma eller liknande innan uthyrningens start. Om något är trasigt när du återvänder, vet ni således vem som är skyldig att ersätta skadorna vilket är en förutsättning för din möjlighet att få ersättning via försäkringen.

5.2 Allrisk

Försäkringen täcker skador på eller förlust av egendom som orsakats av en plötslig och oförutsedd yttre händelse. Plötslighet innebär att den händelse som orsakat skadan inträffade relativt snabbt. Följaktligen täcks inte skador som orsakats av slitage och konsumtion. Att händelsen är oförutsedd innebär att den inträffade oväntat och att den normalt sett inte kunde förutses och att skadan därför kunde ha förhindrats. Försäkringen täcker skador som orsakats av hyresgästen, hans/hennes familjemedlemmar eller hans/hennes gäster i samband med vistelsen.

5.3 Stöld

Försäkringen täcker stöld av hyresgästen, hans/hennes familjemedlemmar eller hans/hennes gäster i samband med vistelsen.

5.4 Uppsåtlig skadegörelse

Försäkringen täcker uppsåtlig skada som orsakats av hyresgästen, hans/hennes familjemedlemmar eller hans/hennes gäster under vistelsen.

5.5 Förlorad hyresintäkt

Försäkringen ersätter förlust av hyresintäkt om bostaden blir helt eller delvis obrukbar genom en skada som kan ersättas genom bostadens ordinarie försäkring eller genom denna försäkring. Med förlorad hyresintäkt avses, vid tidpunkten för skadan, redan bokade hyresperioder. Ingen ersättning betalas ut för den pågående hyresperioden.

Ersättning betalas ut om:

- den avbokade framtida hyresperioden har bokats via Qasa
- den skada som ligger till grund för avbokningen har inträffat inom försäkringsperioden
- avbokningen gäller ett hyreskontrakt med startdatum inom sex (6) månader från skadedagen.

Försäkringen ersätter förlorad hyresintäkt med högst 3 000 kronor per dygn under högst sex (6) månader. Dygnersättningen kan inte överstiga det egentliga hyresbortfallet per dygn.

6. Vad försäkringen inte täcker

6.1 Undantagna skador

Försäkringen gäller inte för skador:

- som skulle ha kunnat ersättas av ordinarie försäkring.
- som inte kan hänföras till uthyrningen.
- som orsakats av, gnagare, husbock eller andra insekter.
- som består av eller orsakats av nötning, förslitning, förbrukning, självförstörelse (till exempel sprickor), andra åldersrelaterade förändringar eller normalt slitage.
- som beror på långvarig exponering, till exempel fukt, röta, svamp, rost eller frätning.
- orsakade av bearbetning, reparation eller rengöring som utförts av näringsidkare.
- på isolerglas som endast består i att rutorna blivit otäta.

6.2 Undantagen egendom

Försäkringen gäller inte för:

- hyresgästernas egendom.
- mynt, sedlar, frimärken, värdehandlingar, manuskript och teckningar (inklusive samlingar) samt arkivhandlingar och datorinformation.
- bryggor eller uthus på någon annans mark.
- vapen eller delar av vapen.
- smycken eller klockor.

- konst.
- tobak eller alkohol.
- antikviteter.
- redan skadade varor.
- levande djur.
- egendom som inte omfattas av hem- eller fritidshusförsäkringen, till exempel motorfordon eller båtar.
- egendom som kräver en tilläggspremie för att ersättas av hem- eller fritidshusförsäkringen.

6.3 Tredjepartsansvar

Försäkringen gäller inte för det ansvar som användaren av tjänsten har gentemot tredje part.

7. Högsta ersättningsbelopp

Ersättning lämnas med högst det ersättningsbelopp som anges i ordinarie försäkring. Dock maximalt 1 000 000 kronor per uthyrning.

8. Självrisk

Självrisken är 2 500 kronor vid varje uthyrning och betalas av den försäkrade.

9. Säkerhetsföreskrifter

Du måste se till att följande säkerhetsföreskrifter följs:

- Du måste respektera bestämmelserna i Qasas användarvillkor som går att finna på Qasas hemsida.
- Du som hyresvärd måste ha genomfört rimliga kontroller och inspektioner av bostadens vatten- och rörsystem, eldstäder och låsanordningar före varje uthyrning.
- Du måste tillhandahålla instruktioner och manualer som kan vara till nytta för hyresgästen.

Om säkerhetsföreskrifterna inte följs kan det leda till att ersättningen minskas eller helt uteblir.

10. I händelse av skada

10.1 Skadeanmälan

Skada ska anmälas till Omocom snarast från det att du fått kännedom om skadan. Anmälan görs via Omocom's digitala skadeföreläsa.

Vid skada ska du skicka in följande:

- komplett ifyllt skadeföreläsa
- kopia av polisanmälan vid stöld eller annat brott
- kopia på beslut från ordinarie försäkring

Vid frågor kan du kontakta Omocom via e-post hello@omocom.insurance eller via telefon +46 8 520 278 70.

10.2 Medverkan vid skadereglering

Du måste i högsta möjliga utsträckning medverka till att skadehändelsen kan klaras upp så snart som möjligt. I synnerhet ska du lämna upplysningar och underlag som kan ha betydelse för skaderegleringen. Du ska särskilt besvara de frågor som skaderegleraren ställer. Om försäkringsgivaren drabbas av skada till följd av att du inte medverkat, sätts din ersättning ned efter vad som under omständigheterna kan anses vara skäligt.

10.3 Besiktning av skada

Försäkringsgivaren har rätt att låta besiktiga skadan. Vi ber dig därför att behålla egendomen tills skadan är reglerad om inget annat meddelats.

10.4 Oriktiga uppgifter i samband med skada

Om du eller någon annan som begär ersättning efter skada, uppsåtligt eller av grov vårdslöshet oriktigt har uppgett, förtigt eller dolt något av betydelse för bedömningen av rätten till ersättning enligt denna försäkring, kan ersättningen sättas ned eller helt utebli.

10.5 Regressrätt

I och med att försäkringsgivaren har betalat ersättning för skada övertar försäkringsgivaren din rätt att kräva ersättning av den som gentemot dig är ersättningskyldig med anledning av skadan.

10.6 Äganderätt till ersatt egendom

Försäkringsgivaren övertar äganderätten till ersatt egendom om inget annat avtalats. Du ska genast kontakta oss om ersatt egendom kommer till rätta.

11. Hur skadan regleras

När du har anmält skadan bestämmer vi (Omocom) hur du ska ersättas. Ersättning kan ske genom reparation för att återställa funktionen, återanskaffning eller kontantersättning. Vid återanskaffning eller reparation har vi rätt att bestämma var köpet eller reparationen ska göras. Vi har också rätt att avgöra vilken reparationsmetod som ska tillämpas.

Vid reparation ska du kontakta en reparatör som du litar på och få en offert för vårt godkännande. Du som ägare måste beställa och godkänna eller klaga på det utförda arbetet. För mindre åtgärder, till exempel egen reparation, tvätt av textilier och mindre målningsarbeten, kan ersättning för eget arbete bli aktuell. Ersättning för eget arbete ges med 150 kronor per timme utöver materialkostnaden.

Begagnade och alternativa delar ska så långt det är möjligt användas av reparatören eller av dig själv vid reparation.

Om föremålet inte repareras kommer vi att betrakta förlusten som skillnaden mellan marknadsvärdet före skadan och marknadsvärdet efter skadan, det vill säga värdeminskningen.

Om du inte följer våra anvisningar enligt ovan är försäkringsgivarens ansvar begränsat till den kostnad som skulle ha uppstått om anvisningarna hade följts.

12. Skadevärderingsregler

12.1 Lös egendom

Skada på eller förlust av egendom värderas till vad det kostar att återställa egendomen med hänsyn till egendomens dagsvärde. Med dagsvärde menas egendomens värde, med hänsyn till egendomens ålder och skick vid skadetillfället. Egendomens värde fastställs med stöd av tillgängliga värderingsverktyg såsom marknadsplatser och tjänster för objektsvärdering.

Värderingen utgår från vad det kostar i allmän handel att köpa nytt om egendomen funnits eller vad den sannolikt hade kostat. Från den kostnaden görs ett avdrag på grund av ålder, slitage, omodernitet och/eller annan omständighet.

12.2 Fast inredning, golv, väggar, fönster och dörrar

Åldersavdrag görs på återställandekostnaden för material och arbete för varje byggnadsdel eller del därav enligt ersättningstabellen nedan. Åldersavdraget görs för ålder och slitage. Det innebär att du måste betala en del av den standardförbättring som faktiskt uppkommer efter en reparation då man byter gamla saker mot nya. Huvudregeln är alltså att du varken ska vinna eller förlora på en skada. Ju närmare du kommit den tidpunkt när byggnadsdelen ändå måste bytas ut desto högre är avskrivningen. Avskrivningen görs på hela skadekostnaden det vill säga både arbete och material. Byggnadsdels ålder beräknas från tidpunkten då den första gången togs i bruk. Tabellen tillämpas inte om det skulle leda till ett oskäligt resultat.

Ersättningstabell	Friår	Därefter görs ett procentuellt åldersavdrag per påbörjat år med
Markiser	2 år	10%
Målning och tapetsering invändigt samt annan väggbeklädnad (inte i våtrum)	5 år	8%
Fönster, dörrar och garageportar	10 år	5%
Köksinredning	10 år	5%
Lås	15 år	5%

Ersättningstabell	Friår	Därefter görs ett procentuellt åldersavdrag per påbörjat år med
Golvbeläggningar (inte i våtrum)		
- textila	5 år	8%
- plast, linoleum, laminat	10 år	5%
- lamellträ (parkett), keramiska plattor	15 år	5%
- homogent trä	20 år	5%
Våtrumsbeklädnad (inklusive tätskikt)		
- golv- och väggmatta (trådsvetsad)	5 år	8%
- keramiska plattor, natursten	10 år	5%
- övrigt golv- och väggbeklädnadsmaterial samt målning i våtrum	2 år	10%
Murad öppen spis, kakelugn	25 år	2%
Hushållsmaskiner	2 år	10%

Avdraget är begränsat till 80 procent för byggnadsdel som före skadan var funktionsduglig. Vid ett och samma skadetillfälle är de sammanlagda åldersavdragen högst 105 000 kronor.

ALLMÄNNA VILLKOR

13. Preskriptionstid

Den som vill ha försäkringsersättning eller annat försäkringsskydd måste väcka talan inom tio år från tidpunkten när det förhållande som enligt försäkringsavtalet berättigar till sådant skydd inträdde.

Om den som vill ha försäkringsskydd har framställt anspråket till Omocom inom den tid som anges i första stycket, är fristen att väcka talan alltid minst sex (6) månader från det att Omocom har förklarat att de har tagit slutlig ställning till anspråket.

Om talan inte väcks enligt denna paragraf, går rätten till försäkringsskydd förlorad.

14. Framkallande av skada

Försäkringen gäller inte om den försäkrade har framkallat skadan uppsåtligen eller genom grov vårdslöshet. Detsamma gäller om dessa annars måste antas ha handlat eller underlåtit att handla i vetskap om att detta innebar en betydande risk för att skadan skulle inträffa.

15. Allmänna undantag

15.1 Garanti eller liknande åtagande

Försäkringen gäller inte för skada som leverantör eller annan ansvarar för enligt lag, garanti eller liknande åtagande. Försäkringen gäller dock om den försäkrade kan visa att den som är ansvarig inte fullgör detta.

15.2 Bedrägeri, försäkringring eller liknande förmögenhetsbrott

Ersättning lämnas inte för skada genom bedrägeri, försäkringring eller liknande förmögenhetsbrott.

15.3 Krig, terrorism eller upplopp

Ersättning lämnas inte för skada vars uppkomst eller omfattning direkt eller indirekt orsakats av eller står i samband med krig, krigsliknande händelse, inbördeskrig, revolution, uppror, upplopp, terrorism, sabotage eller åtgärd av maktavare som obehörigen tagit makten.

15.4 Atomskador

Försäkringen gäller inte för skada på egendom eller vid skadeståndsskyldighet, om skadan direkt eller indirekt orsakats av atomkärnprocess.

15.5 Force majeure

Försäkringsgivaren är inte ansvarig för förlust som kan uppstå om skadeutredning, utbetalning av ersättning eller återställande av skadad egendom fördröjs på grund av

- krig, krigsliknande händelse, inbördeskrig, revolution, uppror eller upplopp
- arbetsmarknadskonflikt - gäller även om försäkringsgivaren vidtagit eller är föremål för konfliktåtgärder
- konfiskation eller nationalisering
- rekvisition, destruktion av eller skada på egendom genom order från regering eller myndighet.

16. Försäkringsgivare

Försäkringsgivare är W.R. Berkley Insurance AG, Svensk Filial (org. no 516410–2070), en filial till W.R. Berkley Europe AG.

Postadress: Birger Jarlsgatan 22, 114 34 Stockholm

Webbsida: berkleyforsakring.se

E-post: [sverige@wrberkley.com](mailto: sverige@wrberkley.com)

Telefon: +46 8 410 337 00

17. Tillämplig lag

Utöver försäkringsvillkoren gäller även bestämmelserna i Försäkringsavtalslagen (SFS 2005:104).

18. Personuppgifter

Personuppgifter hanteras både av Omocom och av Berkley, i enlighet med dataskyddsförordningen (GDPR), annan tillämplig lagstiftning, myndigheters föreskrifter samt den information om behandling av personuppgifter som respektive företag lämnar på sin webbplats (omocom.insurance och berkleyforsakring.se/data-sakerhet/). Kontakta oss om du vill få respektive företags information skickad till dig.

Omocom kan lägga ut vissa uppgifter på en underleverantör för att optimera sina tjänster, särskilt när det gäller skadereglering. Underleverantören kommer då också att ha tillgång till personuppgifter och kommer att omfattas av GDPR samt övriga bestämmelser om dataskydd.

19. Om vi inte kommer överens

Granskning av ditt ärende

I första hand – kontakta oss på Omocom

Om du inte är nöjd med beslutet i ett ärende kan du alltid få beslutet omprövat antingen genom att kontakta Omocom för att reda ut ett eventuellt missförstånd, eller genom att skriva till klagomålsansvarig på hello@omocom.insurance. Se Omocoms hemsida för mer information.

Postadress: Birkagatan 1, 113 36 Stockholm

Webbsida: www.omocom.insurance

E-post: hello@omocom.insurance

Telefon: +46 8 520 278 70

Allmänna reklamationsnämnden (ARN)

Om du fått ditt ärende omprövat och ändå inte är nöjd har du möjlighet att vända dig till Allmänna reklamationsnämnden, som prövar klagomål från privatpersoner utan kostnad.

Postadress: Box 174, 101 23 Stockholm

Webbsida: www.arn.se

E-post: arn@arn.se

Telefon: +46 8-508 860 00

Allmän domstol

En försäkringstvist kan i de flesta fall även prövas av allmän domstol.

Kostnadsfri vägledning vid försäkringsfrågor

Konsumenternas försäkringsbyrå

Konsumenternas försäkringsbyrå ger privatpersoner oberoende och kostnadsfri vägledning om pension, försäkring och skadereglering men prövar inte enskilda tvister.

Postadress: Box 24215, 104 51 Stockholm

Webbsida: www.konsumenternas.se

Telefon: +46 200-22 58 00

DEFINITIONER

Försäkrad

Den gruppsmedlem som står angiven på försäkringsbeskedet (se mer info under punkt 2. Vem försäkringen gäller för).

Försäkringsgivare

Den som har ingått försäkringsavtal med försäkringstagaren eller grupp företrädaren och är skyldig att betala ut försäkringsersättning i enlighet med försäkringsavtalet, i detta fall W. R. Berkley Insurance AG, Svensk filial.

Fast inredning

Fast inredning enligt Jordabalk (1970:994) 2 kap. 2 §: "Till byggnad hör fast inredning och annat varmed byggnaden blivit försedd, om det är ägnat till stadigvarande bruk för byggnaden eller del av denna, såsom fast avbalkning, hiss, ledstång, ledning för vatten, värme, ljus eller annat med kranar, kontakter och annan sådan utrustning, värmepanna, element till värmeledning, kamin, kakelugn, innanfönster, markis, brandredskap, civilförsvarsmateriel och nyckel.

I enlighet med vad som sägs i första stycket hör därjämte i regel till byggnad, såvitt angår

1. bostad: badkar och annan sanitetsanläggning, spis, värmeskåp och kylskåp samt maskin för tvätt eller mangling."

Gruppavtal

Det avtal mellan försäkringsgivaren och grupp företrädaren som reglerar vilket försäkringsskydd som gruppsmedlemmarna har.

Grupp företrädare

Den part som har ingått gruppavtalet med försäkringsgivaren, i detta fall Qasa AB.

Gruppsmedlem

Den som tillhör en på förhand bestämbar grupp som har rätt att ansöka om eller som automatiskt omfattas av försäkringen. I detta fall består gruppen av var och en som är kund till Qasa AB, som hyr ut sin bostad med Qasas tjänst och har valt till försäkringen.

Lös egendom

Saker du har i din bostad, och omfattar alla fysiska saker du äger som inte är en fast del av bostaden. Exempel på det är möbler, kläder, husgeråd, och personliga tillhörigheter i allmänhet.

Normalt slitage

Skador som uppkommer genom normal användning. Exempel på normalt slitage är:

- borrhål för uppsättning av exempelvis lampor, hyllor och armaturer
- små repor i golv eller parkett efter möbler
- mindre fettfläckar i kök
- röklukt efter tobaksrökning som försvinner genom att exempelvis vädra
- mindre repor och/eller sprickor i handfat, WC samt badkar som inte påverkar funktionen
- mindre estetisk skillnad såsom nyansskillnad, skönhetsfel, fläckar, repor och missfärgningar

- som uppkommer genom att egendomen används på ett normalt sätt
- märken på väggar/tapet efter möbler

Obligatorisk grupp försäkring

En försäkring som den som tillhör en särskild grupp är ansluten till.

För varje betald krona i premie går 15 öre till Omocom som sköter all teknisk integration på plattformen, utformning av försäkringen, kundservice och skadereglering. Resterande 85 öre går till W.R. Berkley som är riskbärare.