

2026

Gallagher Dolda fel BR

Bostadsrätt

- För- och efterköpsinformation
- Försäkringsvillkor



Försäkra dig för framtiden
- en ekonomisk och personlig trygghet



För- och efterköpsinformation

Detta är en kortfattad beskrivning av försäkringen Gallagher Dolda fel BR som du enligt lag har rätt att få ta del av innan köp. Det är viktigt att du läser den. Fullständiga försäkringsvillkor hittar du sist i denna broschyr. De kommer även att skickas ut tillsammans med försäkringsbeviset.

Försäkringsgivare är Gar-Bo Försäkring AB (GarBo), organisationsnummer 516401–6668, Norrlandsgatan 15, 111 43 Stockholm (telefon: 010-221 88 00, e-post: info@garbo.se).

Försäkringsförmedlare är Arthur J Gallagher Nordic AB, Mölndalsvägen 22, 412 63 Göteborg (telefon: 031-40 53 70, e-post: se.gbg.info@ajg.com).

Om något skydd är särskilt viktigt för dig bör du ta reda på om det omfattas av försäkringen eller inte. Se avsnitten Förtydligande och Undantag samt de fullständiga försäkringsvillkoren, eller kontakta Gallagher för ytterligare information.

GarBo tillhandahåller inte sådan rådgivning som avses i lagen om försäkringsdistribution.

Försäkringsbelopp och premier

Valbara försäkringsbelopp och försäkringspremier:

- Gallagher Dolda fel BR 500 000 kr: 4 500 kr
- Gallagher Dolda fel BR 1 000 000 kr: 5 900 kr

Vem kan teckna försäkringen?

Försäkringen kan tecknas av fysisk person eller dödsbo (försäkringstagaren) som är säljare av bostadsrätt för bostadsändamål. Juridisk person kan teckna försäkringen efter särskilt godkännande av GarBo. Försäkringen kan dock inte tecknas av företag som bedriver verksamhet inom köp och försäljning av fastigheter, fastighetsutveckling, fastighetsförvaltning, byggnation eller annan entreprenadverksamhet inom fastighets- och entreprenadsektorn.

Försäljningen ska vara förmedlad genom fastighetsmäklare eller annan av GarBo eller Gallagher godkänd person.

Vem gäller försäkringen för?

Försäkringen gäller för säljaren av bostadsrätten (den försäkrade).

Vad gäller försäkringen för?

Försäkringen gäller för den bostadsrätt som anges i försäkringsbrevet.

När gäller försäkringen?

Försäkringen gäller från den dag då överlåtelseavtal undertecknats till och med två år från dagen för köparens tillträde till bostaden. GarBos ansvar inträder vid försäkringsperiodens början under förutsättning att säljaren och köparen fullgör köpet genom att under-teckna köpebrevet, och att hela premien är betald enligt gällande betalningsregler, se även avsnitten Premie och Utebliven betalning.

Om köparen överlåter bostadsrätten under försäkrings-tiden gäller försäkringen fortfarande för den ursprung-liga säljaren (försäkringstagaren) som anges i försäkringsbrevet, i två år för fel som denna svarar för enligt köplagen, förutsatt att felet också omfattas av denna försäkring.

- Försäkringen ska tecknas senast på tillträdesdagen.
- Försäkringen kan inte förnyas efter försäkringsperioden.

Försäkringens omfattning

Försäkringen gäller med den omfattning och de undan-tag som anges i försäkringsvillkoren och som kortfattat beskrivs nedan.

Försäkringen gäller för krav som grundas på väsentliga fel i den sålda bostadsrätten i enlighet med 19 § första stycket p 3 och 20 § köplagen inklusive rättspraxis.

GarBo åtar sig, och bekostar, att utreda om felansvar föreligger för säljaren, att förhandla med den som fram-ställt kravet samt att föra säljarens talan vid domstol eller vid skiljedomsförfarande. Försäkringen betalar, inom ramen för försäkringsvillkoren och med de begränsningar som framgår av villkoren, den nedsättning av köpeskillingen som den försäkrade enligt gällande rätt är skyldig att utbetala till köparen.

Vid ersättningsbart fel ersätter försäkringen även säljarens ansvar för skada, till exempel merkostnader för annat boende, enligt köplagens regler.

Förtydligande

Med fel i bostadsrätt menas väsentliga avvikelser från vad köparen med hänsyn till bostadsrättens pris och övriga omständigheter haft fog att förutsätta avseende bostadsrättslägenhetens skick utan att något särskilt avtalats angående lägenhetens standard. Försäkringen omfattar endast sådana fel som inte borde ha upptäckts vid köpet vid en sådan

undersökning av lägenheten som kan anses påkallad av lägenhetens skick vid försäljningen, eller vid fördjupad utredning, i de fall där det har uppmärksamats tecken på att det kan finnas fel/skador och det därför borde ha genomförts en fördjupad utredning.

Försäkringen gäller för krav som grundas på fel i bostadsrättslägenheten avseende installationer av el-, vatten-, avlopp-, värme- och ventilation under förutsättning att bostadsrättsinnehavaren ansvarar för dessa enligt gällande stadgar.

Eldstäder och rökgångar omfattas under förutsättning att bostadsrättsinnehavaren ansvarar för dessa enligt gällande stadgar.

Som fel i bostadsrätt räknas bland annat inte:

- Fel eller följdskada av estetisk natur som inte påverkar bostadens funktion eller nyttjandet av bostaden.
- Kostnader för fördyrande/förbättrande åtgärder, utöver nödvändiga kostnader för förändrade bransch- och byggregler.
- Fel och skada på lösöre.
- Fel och/eller skada på eller avsaknad av larm, låsanordning, brandklassad dörr eller liknande anordning.

Undantag

Observera att köparens undersökningsplikt fortfarande gäller för de delar som är undantagna från försäkringen enligt detta avsnitt.

Försäkringen gäller inte för:

- Fel eller brist som har samband med vattnets kvantitet eller kvalitet.
- Fel eller följdskada som består av eller orsakats av radon, gammastrålning eller asbest.
- Fel eller följdskada avseende installationer av el-, vatten-, avlopp-, värme- och ventilation då den tekniska livslängden uppnåtts (d.v.s. in-stallationen är åldersmässigt avskriven).
- Fel, brist eller följdskada som säljaren har för-tigit, dolt eller givit felaktig eller missvisande uppgift om.
- Sådant som avviker från vad som avtalats mellan säljaren och köparen eller för krav som grundas på att den försäkrade lämnat utfästelser eller garantier om att bostaden har en högre standard än vad köparen annars skulle ha haft anledning att räkna med. Försäkringen gäller inte heller för upplysningar om bostadens 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. Försäkringen gäller inte heller för fel som säljaren tagit på sig ansvaret, eller lovat köparen ersättning, för.

- Skada genom brand, elfenomen, åsknedslag, explosion, storm, hagel, sotutströmning, mo-tordrivat fordon, jordskred, bergras, lavin, dammgengombrott, jordskalv, inbrott, stöld, uppsätlig skadegörelse, bräckage av glas.
- Fel och/eller följdskada som faller inom bostadsrättsföreningens ansvar.
- Fel och/eller följdskada som kan ersättas genom hemförsäkring, bostadsrättstillägg eller annan försäkring.

Högsta ersättningsbelopp

Försäkringsbeloppet framgår av försäkringsbrevet. Detta belopp kan inte överskridas under försäkringstiden totalt för samtliga moment som ingår i försäkringen.

Skadestånd ersätts med max 20 000 kronor inom försäkringsbeloppet.

Självrisk och skaderegleringsgräns

Försäkringen gäller utan självrisk och skaderegleringsgräns.

Premie

Premien för försäkringen är en engångspremie och utgör full premie för hela försäkringsperioden.

Utebliven betalning

Om premien inte betalas i enlighet med betalningsvillkoren på premiefakturan träder försäkringen inte i kraft.

Ångerrätt

För de fall detta avtal har ingåtts på distans enligt Lag (2005:59) om distansavtal och avtal utanför affärslokaler, har du rätt att ångra ditt köp inom 14 dagar räknat från den dag avtalet ingicks. Om du ångrar dig inom denna tid ber vi dig kontakta Gallagher. Inbetald premie kommer att betalas tillbaka. Utövande av ångerrätten innebär att du inte längre har, och anses aldrig ha haft, något försäkringsskydd.

Tillsyn

Tillsynsmyndigheter är Finansinspektionen, Box 7821, 103 97 Stockholm, +46 (0) 8-408 980 00, finansinspekt-ionen@fi.se samt Konsumentverket, Box 48, 651 02 Karlstad, +46 (0) 771-525 525, konsumentverket@konsumentverket.se.

Om vi inte är överens

Om du har meddelats ett beslut du inte är nöjd med ska du i första hand ta kontakt med den person som handlagt ditt ärende och förklara varför du anser att beslutet är felaktigt.

Om din handläggare står fast vid sitt beslut kan du begära en ny prövning. För att begära en ny prövning skickar du in en skriftlig redogörelse och meddelar vad i hanteringen eller i beslutet du är missnöjd med och varför du begär en ny prövning.

Råder det fortfarande oenighet efter omprövning av ditt ärende kan du begära att vår klagomålsansvarig granskar ärendet.

Begäran om omprövning av klagomålsansvarig skickar du till:
Gar-Bo Försäkring AB
att: Klagomålsansvarig
Norrandsgatan 15
111 43 Stockholm
klagomalsansvarig@gar-bo.se

Klagomålsansvarig granskar ärendet och beslutar om att ändra eller att vidhålla tidigare beslut. Klagomålsansvarig meddelar dig beslutet och förklarar hur ärendet, med stöd av villkor, avtal och praxis, har bedömts.

Som privatperson kan du också vända dig till Allmänna Reklamationsnämnden, ARN:
Allmänna reklamationsnämnden (ARN)
Box 174
101 23 Stockholm
+46 (0) 8-508 860 00
www.arn.se
arn@arn.se

Du har alltid möjlighet att väcka talan i allmän domstol för att få saken prövad.

Rådgivning

Du kan i försäkrings- eller skaderegleringsfrågor vända dig till Konsumenternas eller Konsumentverket för att få upplysningar och vägledning.

Konsumenternas
Box 24215
104 51 Stockholm (Karlavägen 108)
+46 (0) 8-22 58 00
www.konsumenternas.se

Konsumentverket
Det rekommenderas att du använder följande webbformulär på Konsumentverkets webbplats:
www.konsumentverket.se/kontakta-oss/kontakta-konsumentverkets-vagledare/.

Du kan också kontakta den kommunala konsumentvägledningen för råd och hjälp.

Personuppgifter

Gar-Bo Försäkring AB (516401-6668) är personuppgiftsansvarig. Personuppgifter behandlas i enlighet med EU:s dataskyddsförordning och kompletterande svensk dataskyddslagstiftning. Alla uppgifter om dig behandlas konfidentiellt. Uppgifterna, däribland personuppgifter, måste sparas för att GarBo ska kunna administrera försäkringsavtal, bedriva produktutveckling, reglera skadefall med mera. Personuppgifterna kan också komma att användas för marknadsföring. Om du inte vill ha ytterligare produkt- och tjänsteerbjudanden kan du anmäla detta till GarBos Kundservice

på telefon 010-221 88 00 eller genom att mejla GarBo på info@gar-bo.se.

Vi mottar huvudsakligen personuppgifter direkt från dig, från någon som företräder kunden, från olika myndigheters register samt från kreditupplysningsföretag. Vissa uppgifter lämnas vidare till samarbetspartners för exempelvis skadereglering. Uppgifter som inte längre behövs raderas.

Du har som fysisk person rätt att efter en skriftlig ansökan kostnadsfritt få besked om vilka personuppgifter vi har om dig. Du har också rätt att begära att vi rättar felaktiga personuppgifter som rör dig.

Gar-Bo Försäkring AB
Att: Dataskyddsombudet
Norrandsgatan 15
111 43 Stockholm

En mer utförlig information om behandling av person-uppgifter finns på vår webbsida www.gar-bo.se/sv-se/integritetspolicy.

Information om försäkringsförmedling

Försäkringsförmedlare

Arthur J Gallagher Nordic AB är försäkringsförmedlare avseende denna försäkring, och sköter all administration inklusive fakturautskick. Kontakta Gallagher på telefon 031-405370 eller via mail: se.gbg.info@ajg.com. Nedanstående information lämnas i enlighet med kraven i lagen om försäkringsdistribution (2018:1219). Denna försäkring är förmedlad av Arthur J Gallagher Nordic AB, Mölndalsvägen 22, 412 63 Göteborg, +46 (0)31 40 53 70, se.gbg.info@ajg.com, AJG.com/se/dolda-felforsakring. Försäkringsgivare är Gar-Bo Försäkring AB. Gallagher är ett företag med verksamhet som lyder under lagen om försäkringsdistribution (2018:1219). Tillsynsmyndighet för försäkringsförmedlings-verksamheten är Finansinspektionen, Box 7821, 103 97 Stockholm, +46 (0)8 408 980 00, finansinspektionen@fi.se, www.fi.se. Arthur J Gallagher Nordic ABs 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 objektiv analys och i Gallaghers förmedlingsuppdrag ingår bl.a. all försäkringsadministration, för detta erhåller Gallagher en ersättning om 20-25% per förmedlad produkt. Försäkringsförmedlingen omfattas av Gallaghers Ansvarsförsäkring för Ren Förmögenhetsskada med försäkringsbelopp enligt vid varje tidpunkt gällande lagstiftning. Vid detta avtals ingående gäller lagen om försäkringsdistribution (2018:1219). Försäkringsgivare vid detta avtals ingående är: AIG Europe S.A. branch in Sweden of AIG Europe S.A., Luxembourg. Adress: Sveavägen 24-26, 111 57 Stockholm Tel: (+46) 8 506 920 00. Enligt ovanstående lagstiftning gäller följande i fråga om försäkringsskador: Krav skall framställas till Gallagher så snart skadelidande fått kännedom om skadan, dock senast tolv (12) månader från denna tidpunkt. Enligt försäkringsvillkoren får skadelidande rikta krav på ersättning direkt till försäkringsgivaren

i den mån ersättning inte utgått från Gallagher.

Försäkringsbelopp är 100 000 000 SEK. Eventuella anmärkningar och klagomål på försäkringsförmedlaren Gallagher avseende förmedlingen av denna försäkring skall framföras till: Klagomålsansvarig, Niclas Galle, Arthur J Gallagher Nordic AB, Mölndalsvägen 22, 412 63 Göteborg, se.gbg.klagomal@ajg.com. Telefon: 031-40 53 70. Gallagher 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 och den kommunala konsumentvägledningen. Uppstår tvist kan denna provas. Då Gallagher förmedlar försäkringar åt Gar-Bo Försäkring AB, kan ditt ärende komma att skickas dit för vidare behandling. GarBos rutin för hantering av klagomål beskrivs i de fullständiga försäkringsvillkoren.

Personuppgifter

Dataskyddsförordningen GDPR (General Data Protection Regulation) är en ny EU-förordning som gäller per 2018-05-25 och ersätter den svenska Personuppgiftslagen. För att kunna fullgöra Gallaghers uppdrag som försäkringsförmedlare behöver Gallagher inhämta, bearbeta och utlämna personuppgifter hänförliga till bland andra kunder, försäkringstagare, betalare och kontaktpersoner som är nödvändiga för våra olika tjänsters utförande. Gallagher kan bl.a. inhämta uppgifter från kund, fastighetsmäklare, besiktningsman, försäkringsgivare, försäkringsadministratörer och myndigheter. De personuppgifter som kan komma ifråga är t.ex. namn, adress, personnummer, telefonnummer, e-postadress samt försäkringsrelaterade uppgifter som fastighetsbeteckning m.m. Dessa uppgifter är nödvändiga för att Gallagher ska kunna fullgöra sina åtaganden gentemot kund samt för att Gallagher ska kunna nå kund med aktuell information. Personuppgifterna kommer att behandlas även av annat bolag som Gallagher samarbetar med för att kunna fullgöra Gallaghers och kundens uppdrag, t.ex. försäkringsgivare i samband med skadeutredning. Gallagher skall behandla all information om er, som Gallagher 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 eller samarbetspartners tjänster för er eller för systemadministration. Ni samtycker till att Gallagher får inneha och behandla – digitalt eller annorledes – ovan nämnda uppgifter om er, som vi innehar för att vi ska kunna utföra våra tjänster för er på det sätt som är påkallat. För mer information vänligen ta del av vår Integritetspolicy i enlighet med GDPR på vår hemsida (<https://www.ajg.com/se/privacy-policy/>).

Bra att känna till

Förutsättningar för försäkringen

- Att försäkringen ska tecknas senast på dagen för tillträde till bostadsrätten.
- Försäljningen ska vara förmedlad genom fastighetsmäklare eller annan av GarBo eller Gallagher godkänd person.

Hur tecknas försäkringen?

Försäkringen tecknas via din fastighetsmäklare eller direkt med försäkringsförmedlaren Gallagher.

Det här gäller vid betalning

Försäkringsbolagets ansvarighet inträder vid försäkringsperiodens början, under förutsättning att aviserad försäkringspremie inbetalats enligt med betalningsvillkoren på premiefakturan till Arthur J Gallagher Nordic AB alternativt till Gallaghers godkända samarbetspartners. Premien för försäkringen framgår av faktura och utgör full premie för hela försäkringstiden.

Vad händer om köparen ställer ett krav mot dig

Skadeanmälan kan göras både av säljaren och av köparen. Se punkt 5.1 i villkoret. Detta skall ske skriftligt till försäkringsbolaget GarBo Försäkring AB, Norrlandsgatan 15, 111 43 Stockholm. Telefon +46 (0) 10-221 88 00.

Skadeanmälan görs av dig eller köparen elektroniskt via hemsidan <https://www.gar-bo.se/kundservice/skadeanmalan> eller via e-post gallagher@garbo.se

Råd och hjälp

Vid frågor vänligen kontakta Gallagher via se.gbg.info@ajg.com eller på 010 444 14 40. Information om dolda felförsäkring och hur man gör vid skador hittar du enklast på Gallaghers hemsida [A.JG.com/se/dolda-felforsakring](https://www.ajg.com/se/dolda-felforsakring)

Version 1:8. Gäller från 2026-01-01

Försäkringsvillkor

Försäkringsgivare är Gar-Bo Försäkring AB, organisationsnummer 516401–6668, Norrlandsgatan 15, 111 43 Stockholm, +46 (0) 10-221 88 00, info@garbo.se.

Försäkringsförmedlare är Arthur J Gallagher Nordic AB, Mölndalsvägen 22, 412 63 Göteborg, +46 (0)31 40 53 70, se.gbg.info@ajg.com, AJG.com/se/dolda-felforsakring.

1. INLEDANDE BESTÄMMELSER

1.1. Försäkringsavtalet

Detta villkor utgör tillsammans med försäkringsbrevet försäkringsavtalet mellan försäkringstagaren och Gar-Bo Försäkring AB (GarBo). Om något i villkoret motsäger vad som står i försäkringsbrevet, gäller det som står i försäkringsbrevet.

1.2. Vem tecknar försäkringen

Försäkringen tecknas av fysisk person eller dödsbo (försäkringstagaren) som är säljare av bostadsrätt för bostadsändamål. Juridisk person kan teckna försäkringen efter särskilt godkännande av GarBo. Försäkringen kan dock inte tecknas av företag som bedriver verksamhet inom köp och försäljning av fastigheter, fastighetsutveckling, fastighetsförvaltning, byggnation eller annan entreprenadverksamhet inom fastighets- och entreprenadsektorn. Försäljningen ska vara förmedlad genom fastighetsmäklare eller annan av GarBo eller Gallagher godkänd person. Försäkringstagaren anges i försäkringsbrevet.

1.3. Vem gäller försäkringen för

Försäkringen gäller för säljaren av bostadsrätten (den försäkrade). Skadeanmälan kan dock göras av såväl säljaren som köparen (se avsnitt 5.1), och ersättning som avser nedsättning av köpeskillingen utbetalas i första hand till köparen (se avsnitt 2.1).

1.4. Vad gäller försäkringen för

Försäkringen gäller för den bostadsrätt som anges i försäkringsbrevet.

1.5. När försäkringen gäller

Försäkringen gäller från den dag då överlåtelseavtal undertecknats till och med två år från dagen för köparens tillträde till bostaden. GarBos ansvar inträder vid försäkringsperiodens början under förutsättning att säljaren och köparen fullgör köpet genom att underteckna köpebrevet, och att hela premien är betald enligt gällande betalningsregler, se punkt 6.

Om köparen överlåter bostadsrätten under försäkringstiden gäller försäkringen fortfarande för den ursprungliga säljaren (försäkringstagaren) som anges i försäkringsbrevet, i två år för fel som denna svarar för enligt köplagen, förutsatt att felet också omfattas av denna försäkring.

Försäkringen ska tecknas senast på tillträdesdagen. Försäkringen kan inte förnyas efter försäkringsperioden.

2. FÖRSÄKRINGENS OMFATTNING

2.1. Fel i bostadsrätt

Försäkringen gäller för krav som grundas på väsentliga fel i den sålda bostadsrätten i enlighet med 19 § första stycket p 3 och 20 § köplagen inklusive rättspraxis. GarBo åtar sig 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. GarBo förbehåller sig rätten att utse ombud för den försäkrade. Utser den försäkrade ett eget ombud som inte godkännts av GarBo så är GarBo inte skyldigt att betala de rättegångs- eller skiljemannakostnader som den försäkrade åsamkas eller åläggs att betala.
- Betala till köparen den nedsättning av köpeskillingen vilken den försäkrade enligt gällande rätt är skyldig att utge inom ramen för försäkringsvillkoren och med de begränsningar som framgår av villkoren.
- Om köpet hävs, betala till säljaren ett belopp motsvarande det nedsättningsbelopp som annars skulle ha utgått. Framgår det inte av dom/förlikningsavtal eller liknande, äger GarBo rätt att besluta om beloppets storlek som GarBo ska utge.

Åtagandet gäller inte, och GarBo företräder inte säljaren, om kravet från köparen grundar sig på fel/byggnadsdel eller annan omständighet som framgår av undantagen i Avsnitt 3.

2.1.1 Förtydligande gällande vad som anses vara ett fel i bostadsrätt

Med fel i bostadsrätt menas väsentliga avvikelser från vad köparen med hänsyn till bostadsrättens pris och övriga omständigheter haft fog att förutsätta avseende bostadsrättslägenhetens skick utan att något särskilt avtalats angående lägenhetens standard. Försäkringen omfattar endast sådana fel som inte borde ha upptäckts vid köpet vid en sådan undersökning av lägenheten som kan anses påkallad av lägenhetens skick vid försäljningen, eller vid fördjupad utredning, i de fall där det har uppmärksamats tecken på att det kan finnas fel/skador och det därför borde ha genomförts en fördjupad utredning.

Som fel i bostadsrätt räknas bland annat inte:

- Fel eller följdskada av estetisk natur som inte påverkar bostadens funktion eller nyttjandet av bostaden.

- Kostnader för fördyrande/förbättrande åtgärder, utöver nödvändiga kostnader för förändrade bransch- och byggregler.
- Fel och skada på lösöre.
- Fel och/eller skada på eller avsaknad av larm, låsanordning, brandklassad dörr eller liknande anordning.

2.1.2 Installationer

Försäkringen gäller för krav som grundas på fel i bostadsrättslägenheten avseende installationer av el-, vatten-, avlopp-, värme- och ventilation under förutsättning att bostadsrättsinnehavaren ansvarar för dessa enligt gällande stadgar.

2.1.3 Eldstäder och rökgångar

Eldstäder och rökgångar omfattas under förutsättning att bostadsrättsinnehavaren ansvarar för dessa enligt gällande stadgar.

2.1.4 Skadestånd

Vid ersättningsbart fel ersätter försäkringen även säljarens ansvar för skada, till exempel merkostnader för annat boende, enligt köplagens regler. Högsta ersättning för sådan skada uppgår till 20 000 kronor.

2.2. Befintligt skick

Försäkringen gäller endast för fel som innefattar en väsentlig avvikelse från vad köparen haft fog att förutsätta enligt ovan. Bostadsrätten bör således överlåtas i "befintligt skick" varvid säljaren inte ansvarar för fel av mindre allvarlig beskaffenhet. Försäkringstagaren rekommenderas därför tillse att bostadsrätten enligt köpekontrakt överläts i "befintligt skick".

2.3. Köparens undersökning av 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.

3. UNDANTAG

Observera att köparens undersökningsplikt fortfarande gäller för de delar som är undantagna från försäkringen enligt detta avsnitt. Försäkringen gäller inte för:

- 3.1. Fel eller brist som har samband med vattnets kvantitet eller kvalitet.
- 3.2. Fel eller följdskada som består av, eller orsakats av radon, gammastrålning eller asbest.
- 3.3. Fel eller följdskada avseende installationer av el-, vatten-, avlopp-, värme- och ventilation då den tekniska livslängden uppnåtts (d.v.s. installationen är åldersmässigt avskriven).

3.4. Fel, brist eller följdskada som säljaren har förtigit, dolt eller givit felaktig eller missvisande uppgift om.

3.5. Sådant som avviker från vad som avtalats mellan säljaren och köparen eller för krav som grundas på att den försäkrade lämnat utfästelser eller garantier om att bostaden har en högre standard än vad köparen annars skulle ha haft anledning att räkna med. Försäkringen gäller inte heller för upplysningar om bostadens 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. Försäkringen gäller inte heller för fel som säljaren tagit på sig ansvaret, eller lovat köparen ersättning, för.

3.6. Skada genom brand, el-fenomen, åsknedslag, explosion, storm, hagel, sotutströmning, motordrivet fordon, jordskred, berggras, lavin, dammgrenombrott, jordskalv, inbrott, stöld, uppsattlig skadegörelse, bräckage av glas.

3.7. Fel och/eller följdskada som faller inom bostadsrättsföreningens ansvar.

3.8. Fel och/eller följdskada som kan ersättas genom hemförsäkring, bostadsrätts tillägg eller annan försäkring.

4. ERSÄTTNINGSGREGLER

4.1. Högsta ersättningsbelopp

Försäkringsbeloppet framgår av försäkringsbrevet. Detta belopp kan inte överskridas under försäkringstiden totalt för samtliga moment som ingår i försäkringen. Skadestånd ersätts med max 20 000 kronor inom försäkringsbeloppet.

4.2. Köparens kostnader för utredning

Vid ersättningsbar skada kan ersättning för nödvändiga och skäliga utredningskostnader lämnas, om GarBo har godkänt utredningen.

4.3. Självrisk och skaderegleringsgräns

Försäkringen gäller utan självrisk respektive skaderegleringsgräns.

4.4. Beslut om ersättning

GarBo äger självständig rätt att bedöma om det föreligger ett väsentligt fel i försäkrad bostadsrätt, 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.

5. VID SKADA

5.1. Skadeanmälan

Skadeanmälan kan göras av säljaren eller av köparen. Säljaren eller köparen ska utan dröjsmål anmäla till GarBo att köparen har riktat krav avseende dolt fel mot säljaren.

Om försummelse att anmäla skada enligt första stycket leder till ökad kostnad för GarBo kan den ersättning som annars skulle ha betalats sättas ned eller helt utebli utifrån vad som är skäligt med hänsyn till omständigheterna.

5.2. Information från säljaren

Säljaren ska överlämna de handlingar som behövs för bedömning av köparens krav till GarBo. Även andra handlingar och information som GarBo bedömer vara nödvändig för skaderegleringen kan komma att begäras in. Om säljarens medverkan krävs för utredning av köparens krav ska säljaren följa GarBos anvisningar.

5.3. Ersättningsanspråk

Den som begär ersättning ska specificera sitt ersättningsanspråk och styrka ersättningsanspråket genom att lämna upplysningar, verifikationer och andra handlingar som behövs för att kunna bedöma rätten till ersättning.

Om den som begär ersättning åsidosätter sin skyldighet att medverka i skadautredningen eller om den som begär ersättning svikligen uppger, förtiger eller döljer något av betydelse för skadans bedömning, och försummelsen leder till skada för GarBo kan ersättningen sättas ned eller helt utebli utifrån vad som är skäligt med hänsyn till omständigheterna.

5.4. Återkallande av försäkringsbolagets handlingsfrihet

Den försäkrade äger rätt att när som helst återkalla GarBos handlingsfrihet. Den försäkrade har i sådant fall att föra sin egen talan. GarBo är inte skyldigt att betala de kostnader som uppkommer om den försäkrade har återkallat försäkringsbolagets handlingsfrihet.

6. PREMIEBETALNING

Premien för försäkringen är en engångspremie och utgör full premie för hela försäkringsperioden. Om premien inte betalas i enlighet med betalningsvillkoren på premiefakturan träder försäkringen inte i kraft.

7. DUBBELFÖRSÄKRING

Är intresse som omfattas av denna försäkring försäkrat även genom annan försäkring och finns i den förbehåll vid dubbel försäkring, gäller samma förbehåll även för denna försäkring. Ansvarigheten fördelas då mellan försäkringarna på sätt som anges i försäkringsavtalslagen. Du har inte rätt till högre sammanlagd ersättning från bolagen än vad som svarar mot skadan.

8. ERSÄTTNING FRÅN ANNAN PART

Ersättningen minskas i den mån ersättning utgår från annan person eller garanti, kommun, stiftelse, nämnd eller liknande. Ersättning lämnas inte heller för skada som annan ansvarar för enligt svensk lag eller författning.

9. REGRESS

I den mån GarBo har betalat ersättning, övertar GarBo den försäkrades rätt att kräva ersättning

från annan som är skyldig att ersätta skadan. Den försäkrade får inte träffa en överenskommelse om att helt eller delvis avstå från sin rätt till ersättning från annan och är även skyldig att i GarBos intresse bevara sin rätt till ersättning från annan enligt avtal eller allmänna skadeståndsrättsliga bestämmelser. Detta innebär bland annat att den försäkrade snarast möjligt ska reklamera upptäckt fel till ansvarig entreprenör eller konkursförvaltare.

10. ÅTERKRAV

Har GarBo betalat ersättning på felaktig grund som beror på den försäkrade, är denne skyldig att genast återbetala beloppet. Dröjsmålsränta kan komma att utgå enligt reglerna i räntelagen (1975:635).

11. FORCE MAJEURE

Försäkringen gäller inte för kostnad som uppstår om skadutredning, reparationsåtgärd eller betalning av ersättning fördröjs på grund av myndighetsåtgärd, krig, krigsliknande händelse, terrorhandling, naturkatastrof, kärnkraftsolyckor, radioaktivitet, epidemi, arbetsmarknadskonflikt eller annan händelse av liknande slag som GarBo inte råder över.

12. SANKTIONER

GarBo är inte skyldigt att lämna försäkringskydd och är inte skyldig att betala en skada eller tillhandahålla en förmån i den utsträckning tillhandahållandet av ett sådant försäkringskydd, betalning av en sådan skada eller tillhandahållandet av en sådan förmån skulle exponera GarBo för och/eller innebära att GarBo bryter mot någon sanktion, förbud eller restriktion utfärdad av Förenta nationerna (FN), Europeiska unionen (EU), Storbritannien eller USA.

13. TILLÄMPLIG LAG

För denna försäkring gäller Försäkringsavtalslagen (2005:104). Svensk rätt i övrigt ska gälla för tolkning och tillämpning av försäkringsavtalet.

14. TILLSYN

Tillsynsmyndigheter är Finansinspektionen, Box 7821, 103 97 Stockholm, +46 (0) 8-408 980 00, finansinspektionen@fi.se samt Konsumentverket, Box 48, 651 02 Karlstad, +46 (0) 771-525 525, konsumentverket@konsumentverket.se.

15. OM VI INTE ÄR ÖVERENS

Om du har meddelats ett beslut du inte är nöjd med ska du i första hand ta kontakt med den person som handlagt ditt ärende och förklara varför du anser att beslutet är felaktigt. Om din handläggare står fast vid sitt beslut kan du begära en ny prövning. För att begära en ny prövning skickar du in en skriftlig redogörelse och meddelar vad i hanteringen eller i beslutet du är missnöjd med och varför du begär en ny prövning. Råder det fortfarande oenighet efter omprövning av ditt ärende kan du begära att vår klagomålsansvarig granskar ärendet.



Gallagher

Insurance | Risk Management | Consulting

Begäran om omprövning av klagomålsansvarig skickar du till:

Gar-Bo Försäkring AB
att: Klagomålsansvarig
Norrländsgatan 15
111 43 Stockholm
klagomalsansvarig@gar-bo.se

Klagomålsansvarig granskar ärendet och beslutar om att ändra eller att vidhålla tidigare beslut. Klagomålsansvarig meddelar dig beslutet och förklarar hur ärendet, med stöd av villkor, avtal och praxis, har bedömts.

Som privatperson kan du också vända dig till Allmänna Reklamationsnämnden, ARN: Allmänna reklamationsnämnden (ARN) Box 174 101 23 Stockholm +46 (0) 8-508 860 00 www.arn.se arn@arn.se

Du har alltid möjlighet att väcka talan i allmän domstol för att få saken prövad (se punkt 16).

16. TVIST

Twist på grund av denna försäkring ska avgöras vid allmän domstol i Sverige med tillämpning av svensk lag. Försäkringen ersätter inte kostnader med anledning av twist.

17. PRESKRIPTION

Den som vill ha försäkringsersättning eller annat försäkringsskydd måste väcka talan inom två år från tidpunkten när det förhållande som enligt försäkringsavtalet berättigar till försäkringsskyddet inträdde. Om den som vill ha försäkringsskydd har framställt anspråket till GarBo inom den tid som anges i första stycket, är fristen att väcka talan alltid minst sex månader från det att GarBo har förklarat att det har tagit slutlig ställning till anspråket. Om talan inte väcks inom ovan angivna tidsfrister, går rätten till försäkringsskydd förlorad.

18. RÅDGIVNING

Du kan i försäkrings- eller skaderegleringsfrågor vända dig till Konsumenternas Försäkringsbyrå eller Konsumentverket för att få upplysningar och vägledning.

Konsumenternas Försäkringsbyrå
Box 24215
104 51 Stockholm (Karlavägen 108)
+46 (0) 8-22 58 00
www.konsumenternas.se

Konsumentverket
Det rekommenderas att du använder följande webbformulär på Konsumentverkets webbplats: www.konsumentverket.se/kontakta-oss/kontakta-konsumentverkets-vagledare/. +46 (0) 771-525 525 www.konsumentverket.se

Du kan också kontakta den kommunala konsumentvägledningen för råd och hjälp.

19. PERSONUPPGIFTER

Gar-Bo Försäkring AB (516401-6668) är personuppgiftsansvarig. Personuppgifter behandlas i enlighet med EU:s dataskyddsförordning och kompletterande svensk dataskyddslagstiftning.

Alla uppgifter om dig behandlas konfidentiellt. Uppgifterna, däribland personuppgifter, måste sparas för att GarBo ska kunna administrera försäkringsavtal, bedriva produktutveckling, reglera skadefall med mera. Personuppgifterna kan också komma att användas för marknadsföring. Om du inte vill ha ytterligare produkt- och tjänsteerbjudanden kan du anmäla detta till GarBos Kundservice på telefon 010-221 88 00 eller genom att mejla GarBo på info@gar-bo.se.

Vi mottar huvudsakligen personuppgifter direkt från dig, från någon som företräder kunden, från olika myndigheters register samt från kreditupplysningsföretag. Vissa uppgifter lämnas vidare till samarbetspartners för exempelvis skade-reglering. Uppgifter som inte längre behövs raderas.

Du har som fysisk person rätt att efter en skriftlig ansökan kostnadsfritt få besked om vilka personuppgifter vi har om dig. Du har också rätt att begära att vi rättar felaktiga personuppgifter som rör dig.

Gar-Bo Försäkring AB
Att: Dataskyddsombudet
Norrländsgatan 15
111 43 Stockholm

En mer utförlig information om behandling av personuppgifter finns på vår webbsida www.gar-bo.se/sv-se/integritetspolicy.

20. FÖRSÄKRINGSGIVARE

Försäkringsgivare är Gar-Bo Försäkring AB (516401-6668), Norrländsgatan 15, 111 43 Stockholm, +46 (0) 10-221 88 00, info@gar-bo.se, www.gar-bo.se.

21. DEFINITIONER

Bostadsrätt Bostadsrätt innebär att man är medlem i en bostadsrättsförening, som äger en fastighet med lägenheter och där varje medlem har varsin lägenhet. Bostadsrätten innefattar dels en nyttjanderätt till lägenheten, dels en andelsrätt i föreningen.
Bostadsrättsförening En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening med minst 3 medlemmar. Bostadsrättsföreningen ska vara registrerad hos Bolagsverket och ändamålet är att i det ägda huset upplåta lägenheter med bostadsrätt.

GarBo Gar-Bo Försäkring AB eller part utsedd av Gar-Bo Försäkring AB.

Köpare Köpare av den bostadsrätt som anges i köpekontrakt.

Säljare Säljare av den bostadsrätt som anges i försäkringsbevis och köpekontrakt.

Stadgar Stadgarna är Bostadsrättsföreningens regler. Där regleras bland annat styrelsens befogenheter, och medlemmarnas ansvar och skyldigheter

Villkor DFBR Gallagher 1:8
Gäller från 2026-01-01