

2026

Gallagher Dolda fel Villa & fritidshus

- För- och efterköpsinformation
- Försäkringsvillkor



Försäkra dig för framtiden
- en ekonomisk och personlig trygghet



Gallagher

För- och efterköpsinformation

Detta är en kortfattad beskrivning av försäkringen Gallagher Dolda fel, 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.

Gallagher Dolda fel finns i två olika varianter:

- Gallagher Dolda fel
- Gallagher Dolda fel Plus

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

- Gallagher Dolda fel 1 000 000 kr: 8 600 kr
- Gallagher Dolda fel 2 000 000 kr: 11 000 kr
- Gallagher Dolda fel Plus 1 000 000 kr: 11 000 kr
- Gallagher Dolda fel Plus 2 000 000 kr: 14 100 kr

Vem kan teckna försäkringen?

Försäkringen kan tecknas av fysisk person eller dödsbo (försäkringstagaren) som är säljare av fastighet i Sverige med typkod 100–299, bebyggd med villa eller fritidshus. 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 fastigheten (den försäkrade).

Vad gäller försäkringen för?

Försäkringen gäller enligt försäkringsvillkoren för det ansvar säljaren har för dolda fel enligt 4 kap 19 § jordabalken.

Försäkringen gäller för besiktigad huvudbyggnad inklusive vidbyggt garage eller vidbyggt carport samt för besiktigade bibyggnader (ej ekonomibyggnader). Försäkringen gäller också för huvudbyggnadens utvändiga fuktskydd och dränering, dock endast den del som är belägen i direkt anslutning till huskroppen, och om denna utförts för mindre än 25 år sedan.

Försäkringen gäller för skada på växtlighet och tomtmark i samband med åtgärdande av skada på byggnad.

När gäller försäkringen?

Försäkringen gäller från den dag då köpekontraktet undertecknats till och med tio år från dagen för tillträdet till fastigheten. 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 även avsnitten Premie och Utebliven betalning.

Överlåtelsebesiktning ska vara genomförd och köpekontraktet ha undertecknats inom 24 månader från senaste besiktningstillfället. Försäkringen gäller tidigast efter genomförd överlåtelsebesiktning.

Om köparen överlåter fastigheten gäller försäkringen fortfarande för den ursprungliga säljaren (försäkringstagaren) som anges i försäkringsbrevet, i tio år för fel som denna svarar för enligt Jordabalken kapitel 4 § 19, förutsatt att felet också omfattas av denna försäkring.

Försäkringen ska tecknas senast på tillträdesdagen.

Försäkringen kan inte förnyas efter försäkringsperioden.

Särskilda krav: Gallagher Dolda fel Plus

Gallagher Dolda fel Plus omfattar ett utökat skydd för skada på riskkonstruktioner under förutsättning att en särskild besiktning med fuktkontroll av konstruktionen är utförd av en av GarBo godkänd besiktningsman. Tecknas inget köpekontrakt inom 24 månader från besiktningstillfället måste en ny besiktning av riskkonstruktioner utföras.

Försäkringens omfattning

Försäkringen gäller med den omfattning och de undantag som anges i försäkringsvillkoren och som kortfattat beskrivs nedan.

Försäkringen gäller för krav som grundas på fel i byggnad i enlighet med 4 kap 19 § jordabalken i den utsträckning felet utgör avvikelser i byggnaden från vad köparen hade kunnat förutsätta utan särskilda utfästelser eller avtal från säljarens sida om byggnadens standard (så kallade dolda fel).

Försäkringen omfattar även rökkanaler, eldstäder, installationer/system för el, avlopp, ventilation och vatten i samma utsträckning som ovan.

Gallagher Dolda fel Plus omfattar även ett utökat skydd för skada på så kallad riskkonstruktion. En förutsättning för att skadan ska omfattas är att den fanns men inte upptäcktes vid besiktningen och inte heller noterades i besiktningsutlåtandet.

GarBo åtar sig, och bekostar, att utreda om felansvar föreligger för säljaren, att förhandla med den som framställt 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 i riskkonstruktion lämnas ersättning för nödvändiga och skäliga kostnader för att åtgärda fel och följdskada, med hänsyn tagen till ålder, bruk samt eventuell standardhöjning.

Förtydligande

Ett fel betraktas inte som dolt fel om köparen borde ha upptäckt felet vid en noggrann undersökning av fastigheten. Det innebär bland annat att försäkringen inte gäller för fel som upptäckts vid undersökning av fastigheten i samband med försäljning, eller för fel som skulle ha upptäckts vid fortsatt 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 dolda fel räknas bland annat inte:

- Fel eller följdskada av estetisk natur som inte påverkar byggnadens funktion eller nyttjandet av byggnaden.
- 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.
- Fel eller skada som har antecknats i besiktningsutlåtandet.
- Fel och skador som besiktningsmannen i besiktningsutlåtandet har rekommenderat en fördjupad undersökning/fortsatt teknisk utredning av. Försäkringen gäller inte heller för följdskador till sådana fel och skador.

Merkostnader

Vid ersättningsbar skada lämnas ersättning även för nödvändiga och skäliga merkostnader som köpare som privatperson eller dennes familj drabbats av på grund av återställande/åtgärd. Merkostnader som ersätts är utgifter för kost, logi, flytt, resor och magasinering av möbler. Kostnaderna ska verifieras. Ökade driftkostnader eller förbrukningskostnader räknas inte som ersättningsbara merkostnader.

Merkostnader för saneringsåtgärder

Försäkringen ersätter nödvändiga merkostnader för saneringsåtgärder på den försäkrade fastigheten som den försäkrade är skyldig att betala enligt lag, vilka är orsakade av förorening på eller under den försäkrade fastigheten och som har sitt ursprung i ett fel enligt 4 kap 19 § jordabalken.

Med förorening avses utsläpp, spridning eller flykt av varje fast, flytande, gasformig eller termisk katalysator eller förorenande ämne, inkluderat men inte begränsat till rök, ånga, sot, alkali, gifter kemikalier, medicinskt avfall eller avfall till eller på land, eller konstruktion på land, atmosfären eller vattenreserv eller vattendrag, inklusive grundvatten, förutsatt att dessa inte är naturligt förekommande i miljön i de mängder eller koncentrationer som upptäckts. Förorening inkluderar inte mikrobiell materia.

Undantag

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

Försäkringen gäller inte för:

- Fel på, eller skada orsakad av, parallelltak och så kallad enstegstätad putsfasad på regelstomme.
- Fel eller brist som har samband med vattnets kvantitet eller kvalitet.
- Fel eller följdskada som består av, eller orsakats av, radon eller asbest.
- Fel och/eller skador belägna utanför byggnaden (gäller inte avsnittet Merkostnader för saneringsåtgärder).
- Fel, brist eller följdskada som säljaren har förtigit, 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 byggnaden har en högre standard än vad köparen annars skulle ha haft anledning att räkna med. Försäkringen gäller inte heller för upplysningar om bostadsbyggnadens 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, el-fenomen, åsknedslag, explosion, storm, hagel, sotutströmning, motordrivet fordon, jordskred, bergras, lavin, dammgengombrott, jordskalv, inbrott, stöld, uppsåtlig skadegörelse, bräckage av glas.
- Fel och/eller följdskada på, eller orsakade av, system för olja inklusive oljetank, värme, gas, och anordningar som ingår i ett sådant system, hiss, värmekulvert och värmepumpanläggning inklusive rörsystem, vitvaror, brunn, simbassäng/pool och spabad med tillhörande maskinell utrustning, fläkt, sophanteringsutrustning, centraldammsugare inklusive rörsystem, ledningar och utrustning för data, tele- och kommunikationsutrustning.
- Fel och/eller följdskada som kan ersättas genom villa-försäkring, fritidshusförsäkringen eller annan försäkring.

Högsta ersättningsbelopp

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

Övriga beloppsbegränsningar inom försäkringsbeloppet:

- Skada på fristående och vidbyggt garage/vidbyggt carport, 200 000 kronor
- Nödvändiga och skäliga merkostnader, 50 000 kronor
- Merkostnader för saneringsåtgärder, 200 000 kronor

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, finansinspektionen@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
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.

Rådgivning

Du kan i försäkrings- eller skaderegleringsfrågor vända dig till Konsumenternas 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.

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
Norrländsgatan 15
111 43 Stockholm

En mer utförlig information om behandling av personuppgifter 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 försäkringsförmedlingsverksamheten 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 en ersättning om 10–20% 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 i fråga 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 en okulär överlåtelsebesiktning utförts av säljare eller köpare som ingår avtal utav en av GarBo eller Gallagher godkänd besiktningsman. För information om godkända besiktningsmän, vänligen kontakta försäkringsförmedlaren Gallagher.
- Försäljningen ska vara förmedlad genom fastighetsmäklare eller annan av GarBo eller Gallagher godkänd person.
- Att försäkringen tecknas senast på dagen för tillträde till fastigheten.
- Köpekontraktet måste ha undertecknats inom 24 månader från senaste besiktningsstillfället för att försäkringen skall gälla.

Det här gäller vid betalning

Försäkringsbolagets ansvarighet inträder vid försäkringsperiodens början, under förutsättning att aviserad försäkringspremie inbetalats i enlighet med betalningsvillkoren på premiefakturan till Arthur J Gallagher Nordic AB under namnet Gallagher 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. Skadeanmälan gör endera parten elektroniskt via hemsidan www.gar-bo.se/kundservice/skadeanmalan eller via e-post gallagher@garbo.se

Om köparen gör skadeanmälan så uppmanas denne att sända en kännedomskopia av anmälan till säljaren. För att reklamationen ska vara juridiskt korrekt enligt jordabalken ska köparen reklamera felet till sin avtalspart. Säljaren behöver inte anmäla skada eller kontakta GarBo när/om detta sker. GarBo kontaktar er om det finns anledning i samband med skadeutredningen.

Råd och hjälp

Vid frågor avseende denna försäkring vänligen kontakta Gallagher på 010 444 14 40 alternativt se.gbg.info@ajg.com. Information om dolda fel och hur man gör vid skador hittar du enklast på Gallaghers hemsida AJG.com/se/dolda-felforsakring

Hur tecknas försäkringen

Intresseanmälan av försäkringen kan göras via din fastighetsmäklare eller i vissa fall genom den besiktningsman som har utfört överlåtelsebesiktningen. Via försäkringsförmedlaren Gallagher kan försäkringsavtal tecknas direkt.

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@gar-bo.se, www.gar-bo.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

Dessa försäkringsvillkor avser följande försäkringar:

- Gallagher Dolda fel
- Gallagher Dolda fel Plus

Vad som ingår i de olika försäkringarna framgår av avsnitt 2.

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 fastighet i Sverige med typkod 100–299, bebyggd med villa eller fritidshus. 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.

Fastighetsbeteckningen anges i försäkringsbrevet.

1.3. Vem gäller försäkringen för

Försäkringen gäller för säljaren av fastigheten (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 enligt försäkringsvillkoren för det ansvar säljaren har för dolda fel enligt 4 kap 19 § jordabalken.

Försäkringen gäller för besiktigad huvudbyggnad inklusive vidbyggt garage eller vidbyggt carport samt för besiktigade bibyggnader (ej ekonomibyggnader). Försäkringen gäller också för huvudbyggnadens utvändiga fuktskydd och

dränering, dock endast den del som är belägen i direkt anslutning till huskroppen, och om denna utförts för mindre än 25 år sedan.

Försäkringen gäller för skada på växtlighet och tomtmark i samband med åtgärdande av skada på byggnad.

1.5. När försäkringen gäller

Försäkringen gäller från den dag då köpekontraktet undertecknats till och med tio år från dagen för köparens tillträde till fastigheten. 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.

Dessutom måste överlåtelsebesiktning vara genomförd samt köpekontraktet ha undertecknats inom 24 månader från senaste besiktningsstillfället. Försäkringen gäller tidigast efter genomförd överlåtelsebesiktning.

Om köparen överlåter fastigheten gäller försäkringen fortfarande för den ursprungliga säljaren (försäkringstagaren) som anges i försäkringsbrevet, i tio år för fel som denna svarar för enligt 4 kap 19 § jordabalken, förutsatt att felet också omfattas av denna försäkring.

Försäkringen ska tecknas senast på tillträdesdagen.

Försäkringen kan inte förnyas efter försäkringsperioden.

1.6. Besiktning

Inför tecknandet av försäkringen ska byggnaderna besiktigas. Gallagher Dolda fel Plus omfattar ett utökat skydd för riskkonstruktioner under förutsättning att en särskild besiktning med fuktkontroll av konstruktionen är utförd. Besiktningen/kontrollen ska ha utförts av en av GarBo eller Gallagher godkänd besiktningsman.

Tecknas inget köpekontrakt inom 24 månader från besiktningsstillfället måste en ny besiktning utföras.

2. FÖRSÄKRINGENS OMFATTNING

2.1. Dolda fel

Försäkringen gäller för krav som grundas på fel i byggnad i enlighet med 4 kap 19 § jordabalken i den utsträckning felet utgör avvikelser i byggnaden från vad köparen hade kunnat förutsetta utan särskilda utfästelser eller avtal från säljarens sida om byggnadens standard (så kallade dolda fel). Prisavdrag beräknas i enlighet med 4 kap 19 c § jordabalken.

Försäkringen omfattar även rökkanaler, eldstäder, installationer/system för el, avlopp, ventilation och vatten i samma utsträckning som ovan.

GarBo åtar sig att:

- Utreda 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 godkänts 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 dolt fel

Ett fel betraktas inte som dolt fel om köparen borde ha upptäckt felet vid en noggrann undersökning av fastigheten. Det innebär bland annat att försäkringen inte gäller för fel som upptäckts vid

undersökning av fastigheten i samband med försäljning, eller för fel som skulle ha upptäckts vid fortsatt 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 dolda fel räknas bland annat inte:

- Fel eller följdskada av estetisk natur som inte påverkar byggnadens funktion eller nyttjandet av byggnaden.
- 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.
- Fel eller skada som har antecknats i besiktningsutlåtandet.

- Fel och skador som besiktningsmannen i besiktningsutlåtandet har rekommenderat en fördjupad undersökning/fortsatt teknisk utredning av. Försäkringen gäller inte heller för följdskador till sådana fel och skador.

2.2. Riskkonstruktioner

Gallagher Dolda fel Plus omfattar även ett utökat skydd för skada på så kallad riskkonstruktion. Med riskkonstruktion menas byggnadskonstruktion som erfarenhetsmässigt visat sig innebära risk för förhöjda fuktvärden och/eller fukt- och mögelskador.

Om en konstruktion ska anses vara en riskkonstruktion bedöms av besiktningsmannen utifrån den kunskap och erfarenhet som finns vid besiktningsstillfället.

Förutsättningar som måste vara uppfyllda för att skada på en riskkonstruktion ska omfattas av försäkringen är:

- att en särskild besiktning med fuktkontroll av konstruktionen är utförd. Besiktningen/kontrollen ska ha utförts av en av GarBo godkänd besiktningsman.
- att besiktningen inte har påvisat förhöjda fuktvärden eller andra tecken på fel/skador.
- att skadan fanns men inte upptäcktes vid besiktningen och inte heller noterades i besiktningsutlåtandet.

Se även undantag 3.1.

Ersättning lämnas med utgångspunkt från kostnad för att åtgärda skadan, med hänsyn tagen till ålder, bruk samt eventuell standardhöjning.

2.3. Merkostnader

Vid ersättningsbar skada lämnas ersättning även för nödvändiga och skäliga merkostnader som köpare som privatperson eller dennes familj drabbats av på grund av återställande/åtgärd. Merkostnader som ersätts är utgifter för kost, logi, flytt, resor och magasinering av möbler. Kostnaderna ska verifieras. Ökade driftkostnader eller förbrukningskostnader räknas inte som ersättningsbara merkostnader.

2.4. Merkostnader för saneringsåtgärder

Försäkringen ersätter nödvändiga merkostnader för saneringsåtgärder på den försäkrade fastigheten som den försäkrade är skyldig att betala enligt lag, vilka är orsakade av förorening på eller under den försäkrade fastigheten och som har sitt ursprung i ett fel enligt 4 kap 19 § jordabalken.

Med förorening avses utsläpp, spridning eller flykt av varje fast, flytande, gasformig eller termisk katalysator eller förorenande ämne, inkluderat men inte begränsat till rök, ånga, sot, alkali, gifter kemikalier, medicinskt avfall eller avfall till eller på land, eller konstruktion på land, atmosfären eller vattenreserv eller vattendrag, inklusive grundvatten, förutsatt att dessa inte är naturligt förekommande i miljön i de mängder

eller koncentrationer som upptäckts. Förorening inkluderar inte mikrobiell materia.

3. UNDANTAG

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

Försäkringen gäller inte för:

- Fel på, eller skada orsakad av, parallelltak och så kallad enstegstätad putsfasad på regelstomme.
- Fel eller brist som har samband med vattnets kvantitet eller kvalitet.
- Fel eller följdskada som består av, eller orsakats av, radon eller asbest.
- Fel och/eller skador belägna utanför byggnaden (gäller inte avsnitt 2.4 Merkostnader för saneringsåtgärder).
- Fel, brist eller följdskada som säljaren har förtigit, 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 byggnaden har en högre standard än vad köparen annars skulle ha haft anledning att räkna med. Försäkringen gäller inte heller för upplysningar om bostadsbyggnadens 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, el-fenomen, åsknedslag, explosion, storm, hagel, sotutströmning, motordrivet fordon, jordskred, bergras, lavin, dammgengombrott, jordskalv, inbrott, stöld, uppsattlig skadegörelse, bräckage av glas.
- Fel och/eller följdskada på, eller orsakade av, system för olja inklusive oljetank, värme, gas, och anordningar som ingår i ett sådant system, hiss, värmekulvert och värmepumpänläggning inklusive rörsystem, vitvaror, brunn, simbassäng/pool och spabad med tillhörande maskinell utrustning, fläkt, sophanteringsutrustning, centraldammsugare inklusive rörsystem, ledningar och utrustning för data, tele- och kommunikationsutrustning.
- Fel och/eller följdskada som kan ersättas genom villaförsäkring, fritidshusförsäkring 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.

Övriga beloppsbegränsningar inom försäkringsbeloppet:

- Skada på fristående och vidbyggt garage/vidbyggt carport, 200 000 kronor
- Nödvändiga och skäliga merkostnader, 50 000 kronor
- Merkostnader för saneringsåtgärder, 200 000 kronor

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 dolt fel, 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, verifierationer och andra handlingar som behövs för att kunna bedöma rätten till ersättning.

Om den som begär ersättning åsidosätter sin skyldighet att medverka i skadeutredningen 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 GarBos 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 dubbelersättning, 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 skadeutredning, 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 försäkringsskydd och är inte skyldig att betala en skada eller tillhandahålla en förmån i den utsträckning tillhandahållandet av ett sådant försäkringsskydd, 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.

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 tio 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 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 kredit-

upplysningsföretag. 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
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

Besiktningstillfälle Den dag då part godkänd av GarBo eller Gallagher utfört överlåtelsebesiktningen.

Besiktningens utlåtande Protokoll från överlåtelsebesiktning.

Byggnad En 1- eller 2-familjs huvudbyggnad som används som bostad och klassas i enlighet med RSV:s typkoder 100–299. Vid blandad användning där byggnaden inrymmer näringsverksamhet ska den övervägande arean användas för boende. Till byggnaden räknas huvudbyggnadens utvändiga fuktskydd och dränering, dock endast den del som är belägen i direkt anslutning till huskroppen, och om denna utförts för mindre än 25 år sedan. Till byggnaden

räknas också byggnadens ytterväggar inrymmande eventuellt garage, altan, uterum eller annan liknande utanpåliggande konstruktion i anslutning till markplan.

Ekonomibyggnader Byggnader som är inrättade för jordbruk eller skogsbruk. Det kan till exempel vara djurstallar, logar, maskinhallar, lagerhus, magasin eller växt-hus.

Fastighet Fast egendom till vilken byggnad hör.

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

Köpare Köpare av den fastighet som anges i köpekontrakt.

Säljare Säljare av den fastighet som anges i försäkringsbevis/köpekontrakt.

Riskkonstruktion Med riskkonstruktioner menas konstruktioner som är allmänt kända för att innebära risk för skador. Exempel på sådana konstruktioner är betong-platta på mark med uppreglat eller flytande golv, kryp-grund, inredd källare, vind, fasader/syllar och våtutrymmen. Vissa fel i riskkonstruktioner räknas inte som dolda fel och omfattas inte av reglerna i 4 kap 19 § jordabalken.

*Villkor DF Gallagher 1:8.
Gäller från 2026-01-01*