

# Nordic Dolda fel i paket

## För- och efterköpsinformation 2023

Detta är en kortfattad beskrivning av försäkringen Nordic Dolda fel paket, 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 ditt försäkringsbrev.

Nordic Dolda fel finns i två olika varianter:

- Nordic Dolda fel paket
- Nordic Dolda fel Plus paket

Försäkringsgivare är Gar-Bo Försäkring AB (GarBo), organisationsnummer 516401-6668, Norrlandsgatan 15, 111 43 Stockholm (tel: 010-221 88 00, e-post: [doldafel@gar-bo.se](mailto:doldafel@gar-bo.se)). Försäkringsförmedlare är Nordic Försäkring & Riskhantering AB under namnet Gallagher, Mölndalsvägen 22, 412 63 Göteborg (tel: 031-40 53 70, e-post: [se.gbg.info@ajg.com](mailto: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

Valbara försäkringsbelopp:

- Nordic Dolda fel paket 1 250 000 kr
- Nordic Dolda fel paket 2 000 000 kr
- Nordic Dolda fel Plus paket 1 250 000 kr
- Nordic Dolda fel Plus paket 2 000 000 kr

### Premie

Premien är en engångspremie för hela försäkringsperioden.

### 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 carport samt för besiktigade bibyggnader (ej ekonomibyggnader).

### När gäller försäkringen?

Försäkringen gäller från den dag då köpekontraktet undertecknats till och med tio år från dagen för tillträdet till fastigheten. Försäkringen är giltig under förutsättning att säljaren och köparen fullgör köpet genom att underteckna köpebrevet, och att premien betalas i enlighet med betalningsvillkoren på premiefakturan.

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.

### Utebliven betalning

Om försäkringspremien inte betalas i enlighet med betalningsvillkoren på premiefakturan kommer försäkringen att annulleras.

### Särskilda krav för Nordic Dolda fel Plus paket

Nordic Dolda fel Plus paket 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. Dolda fel i riskkonstruktioner och obesiktigade byggnadsdelar omfattas i samma utsträckning som ovan.

Nordic Dolda fel Plus paket 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 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 under 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 fördrivande/förbättrande åtgärder, utöver nödvändiga kostnader för förändrade bransch- och byggregler.
- 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 följskador 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

Försäkringen gäller till exempel 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 följskada som består av, eller orsakats av, radon eller asbest.
- Fel och/eller skador belägna utanför byggnaden (gäller inte Merkostnader för saneringsåtgärder).
- Skada genom brand, el-fenomen, åsknedslag, explosion, storm, hagel med mera.
- Fel och/eller följskada på, eller orsakade av, system för olja inklusive oljetank, värme, gas, och anordningar som ingår i ett sådant system, hiss, värmekulvert och värmepumpänläggning inklusive rör-system, vitvaror, brunn, simbassäng/pool och spabad med tillhörande maskinell utrustning, fläkt, sophanteringsutrustning, centraldammsugare inklusive rörsystem, dator och antenn.

## Högsta ersättningsbelopp

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

Övriga beloppsbegränsningar inom det högsta ersättningsbeloppet:

- Nödvändiga och skäliga merkostnader, 50 000 kronor
- Merkostnader för saneringsåtgärder, 200 000 kronor

## Självrisk och skaderegleringsgräns

Försäkringen gäller utan självrisk och skaderegleringsgräns.

## 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 försäkringskydd.

## Om vi inte är överens

Det finns tillfällen när du inte instämmer med det besked vi lämnat. Det kan bero på missförstånd och ibland kan det vara vi som har gjort fel. Har du ett klagomål eller har du 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. Detta kan ofta vara tillräckligt för att klara upp situationen.

Om ni ändå inte är överens kan du begära en ny prövning genom att vända dig till dennes närmaste chef. 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 det nya beslutet kan du ta kontakt med vår klagomålsansvarig. Precis som ovan kontaktar du denna person skriftligt och förklarar vad du är missnöjd med.

Klagomålsansvarig granskar ärendet och lämnar, beroende på resultatet av denna granskning, en rekommendation till företaget. Det kan vara att ändra beslutet eller ett besked där klagomålsansvarig vidhåller företagets beslut och förklarar hur ärendet med stöd av villkor, avtal och praxis bedömts. Det är kostnadsfritt för dig som kund att framföra klagomål.

Begäran om omprövning skickar du till:

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

Kommer vi trots detta inte överens finns möjlighet för dig som konsument att få tvisten prövad av Allmänna reklamationsnämnden.

Vägledning kan du också få hos Konsumenternas Bank- och finansbyrå, Konsumenternas Försäkringsbyrå samt genom Konsumentverket (Hallå konsument)

*Konsumenternas Försäkringsbyrå*, Box 24215, 104 51 Stockholm (Karlavägen 108). Telefon 08-22 58 00, [www.konsumenternas.se](http://www.konsumenternas.se)  
*Hallå Konsument*, Telefon 0771-525 525, [www.hallakonsument.se](http://www.hallakonsument.se)

## Tillsyn

Tillsynsmyndigheter är Finansinspektionen, Box 7821, 103 97 Stockholm (tel.: 08-408 980 00 och e-post: [finansinspektionen@fi.se](mailto:finansinspektionen@fi.se)), samt Konsumentverket, Box 48, 651 02 Karlstad (tel: 0771-42 33 00 och e-post: [konsumentverket@konsumentverket.se](mailto:konsumentverket@konsumentverket.se)).

## Information om försäkringsförmedling

### Försäkringsförmedlare

Nordic Försäkring & Riskhantering AB under namnet Gallagher 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](mailto:se.gbg.info@ajg.com). Nedanstående information lämnas i enlighet med kraven i lagen om försäkringsdistribution (2018:1219) Denna försäkring är förmedlad av Nordic Försäkring & Riskhantering AB under namnet Gallagher, Mölndalsvägen 22, 412 63 Göteborg, +46 (0)31 40 53 70, [se.gbg.info@ajg.com](mailto:se.gbg.info@ajg.com).

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](mailto:finansinspektionen@fi.se), [www.fi.se](http://www.fi.se). Nordic Försäkring & Riskhantering AB's 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](mailto:bolagsverket@bolagsverket.se), [www.bolagsverket.se](http://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 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: Berkshire Hathaway European Insurance Designated Activity Company. 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 räkna på ersättning direkt till försäkringsgivaren i den mån ersättning inte utgått från Gallagher. Högsta ersättning som kan betalas ut för varje skada är 1 250 618 Euro, dock max 3 751 854 Euro sammanlagt för skador anmälda under ett försäkringsår. Eventuella anmärkningar och klagomål på försäkringsförmedlaren Gallagher avseende förmedlingen av denna försäkring skall framföras till: Klagomålsansvarig, Niclas Galle, Nordic Försäkring & Riskhantering AB under namnet Gallagher, Mölndalsvägen 22, 412 63 Göteborg, se.gbg.info@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 försäkringsbyrå 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 skadestredning. 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 analogt – 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/>

För- och efterköpsinformation DFP Nordic 1:3  
Nordic Dolda fel paket. Gäller från 2023-04-01

## Nordic Dolda fel i paket/ Nordic Dolda fel Plus i paket – försäkringsvillkor

### 1. INLEDANDE BESTÄMMELSER

Dessa försäkringsvillkor avser följande försäkringar:

- Nordic Dolda fel paket
- Nordic Dolda fel Plus paket

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

#### 1.1 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 fastighetsoch entreprenadsektorn.

Försäljningen ska vara förmedlad genom fastighetsmäklare eller annan av GarBo eller Gallagher godkänd person. Fastighetsbeteckningen anges i försäkringsbrevet.

#### 1.2 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).

#### 1.3 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 carport samt för besiktigade bibyggnader (ej ekonomibyggnader).

#### 1.4 När försäkringen gäller

Försäkringen gäller från den dag då köpekontraktet undertecknats till och med tio år från dagen för köparens tillträde till fastigheten. Försäkringen är giltig under förutsättning att säljaren och köparen fullgör köpet genom att underteckna köpebrevet, och att premien betalas i enlighet med betalningsvillkoren på premiefakturan.

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. Under vissa förutsättningar kan, efter godkännande av GarBo, försäkring tecknas även om tillträdesdagen har passerats. Förutsättningen för det är att varken säljare eller köpare vid tillfället för försäkringens tecknande har kännedom om skada, eller omständighet som kan leda till skada. Vid oriktig skadeförsäkring har GarBo rätt att besluta att eventuell ersättning minskas, utelblir eller återkrävs alternativt att inte teckna försäkring.

Försäkringen kan inte förnyas efter försäkringsperioden.

#### 1.5 Besiktning

Inför tecknandet av försäkringen ska byggandena besiktigas. Nordic Dolda fel Plus paket 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 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. Dolda fel i riskkonstruktioner och obesiktigade byggnadsdelar omfattas i samma utsträckning som ovan.

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 utlösas av motpart eller annan. GarBo förbehåller sig rätten att utse ombud för den

Nordic Försäkring & Riskhantering AB är auktoriserat och reglerat av Finansinspektionen (FSA). Registrerad företagsadress: Mölndalsvägen 22, 412 63 Göteborg, Sverige Organisationsnummer 556418-5014.

försäkrade. Utser den försäkrade ett eget ombud som inte godkänts av GarBo så är GarBo inte skyldigt att betala de rättegångs- eller skiljemanakostnader 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.
- Om köpet hävs, betala till säljaren ett belopp motsvarande det nedsättningsbelopp som annars skulle ha utgått.

### 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 under undersökning av fastigheten i samband med försäljning, eller för fel som skulle ha upptäckts vid fortsatt fördjupad utredning, i de fall där det har uppmärksammats 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 besiktningens utlåtandet.
  - Fel och skador som besiktningsmannen i besiktningens utlåtandet har rekommenderat en fördjupad undersökning/fortsatt teknisk utredning av. Försäkringen gäller inte heller för följdskador till sådana fel och skador.

### 2.2 Riskkonstruktioner

Nordic Dolda fel Plus omfattar även ett utökad 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 besiktningstillfället.

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 besiktningens utlåtandet.

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 ersättningsbara 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:

**3.1** Fel på, eller skada orsakad av, parallelltak och så kallad enstegstättad putsfasad på regeltomme.

**3.2** Fel eller brist som har samband med vattnets kvantitet eller kvalitet.

**3.3** Fel eller följdskada som består av, eller orsakats av radon eller asbest.

**3.4** Fel och/eller skador belägna utanför byggnaden (gäller inte avsnitt 2.4 Merkostnader för saneringsåtgärder).

**3.5** Fel, brist eller följdskada som säljaren har förtigit, dolt eller givit felaktigt eller missvisande uppgift om.

**3.6** 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.

**3.7** Skada genom brand, el-fenomen, åsknedslag, explosion, storm, hagel, sotutströmning, motordrivet fordon, jordskred, berggras, lavin, dammgengombrott, jordskalv, inbrott, stöld, uppsätlig skadegörelse, bräckage av glas samt vätska eller ånga som läckt och/eller utströmmat från ledningssystem och anordningar anslutna till ledningssystem.

**3.8** 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, dator och antenn.

## 4. ERSÄTTNINGSGREGLER

### 4.1 Högsta ersättningsbelopp

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

Övriga beloppsbegränsningar inom det högsta ersättningsbeloppet:

- Nödvändiga och skäliga merkostnader, 50 000 kr
- Merkostnader för saneringsåtgärder, 200 000 kr

### 4.2 Självrisk och skaderegleringsgräns

Försäkringen gäller utan självrisk respektive skaderegleringsgräns.

### 4.3 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, verifikationer 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.

### 5.5 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 sådant skydd inträde.

Om den som vill ha försäkringskydd har framställt anspråket till försäkringsbolaget inom den tid som anges i första stycket, är fristen att väcka talan alltid minst sex månader från det att bolaget har förklarat att det har tagit slutlig ställning till anspråket.

Om talan inte väcks enligt ovan angivna tidsfrister, går rätten till försäkringskydd förlorad.

## 6. DUBBELFÖRSÄKRING

Är intresse som omfattas av denna försäkring försäkrat även genom annan motsvarande försäkring och finns i den försäkringen förbehåll vid dubbelersättning, gäller samma förbehåll även för denna försäkring. Ansvarigheten fördelas då mellan försäkringarna på sätt som anges i tillämplig svensk lag om försäkringsavtal.

## 7. REGRESS

I den mån GarBo har betalat ersättning, övertar GarBo den försäkrades rätt till ersättning av den som på grund av eget vållande eller på annan grund är ersättningskyldig med anledning av skadan. Den försäkrade får inte till nackdel för GarBo avsäga sig rätt till ersättning från annan enligt avtal eller allmänna skadeståndsrättsliga bestämmelser.

## 8. ÅTERKRAV

Har GarBo betalat ersättning på felaktig grund som beror på den försäkrades, är denne skyldig att genast återbetala beloppet. Dröjsmålsränta kan komma att utgå enligt reglerna i räntelagen (1975:635) 4 § 1 st.

## 9. TILLÄMPLIG LAG

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

## 10. FORCE MAJEURE

Om fullgörandet av GarBos åtaganden enligt avtalet hindras eller väsentligen försvåras av omständigheter som GarBo inte råder över och inte heller har kunnat förutse är GarBo inte skyldigt att utföra sina åtaganden.

## 11. OM VI INTE ÄR ÖVERENS

Det finns tillfällen när du inte instämmer med det beslut vi lämnat. Det kan bero på missförstånd och ibland kan det vara vi som har gjort fel.

Har du ett klagomål eller har du 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. Detta kan ofta vara tillräckligt för att klara upp situationen.

Om ni ändå inte är överens kan du begära en ny prövning genom att vända dig till dennes närmaste chef. 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 det nya beslutet kan du ta kontakt med vår klagomålsansvarige. Precis som ovan kontaktar du denna person skriftligt och förklarar vad du är missnöjd med.

Klagomålsansvarige granskar ärendet och lämnar, beroende på resultatet av denna granskning, en rekommendation till företaget. Det kan vara

att ändra beslutet eller att lämna ett besked där den klagomålsansvarige vidhåller företagets beslut och förklarar hur ärendet med stöd av villkor, avtal och praxis bedömts.

Begäran om omprövning skickar du till: Gar-Bo Försäkring AB, att: Klagomålsansvarig, Norrlandsgatan 15, 111 43 Stockholm klagomålsansvarig@gar-bo.se  
Som privatperson kan du också vända dig till Allmänna reklamationsnämnden (ARN), Box 174, 101 23 STOCKHOLM. Tel 08-508 860 00 www.arn.se

## 12. TVIST

Du har alltid möjlighet att väcka talan i allmän domstol för att få saken prövad. Kostnader i anledning av tvist ersätts inte genom denna försäkring.

Tvist på grund av denna försäkring ska avgöras vid allmän domstol i Sverige med tillämpning av svensk lag.

## 13. RÅDGIVNING

Som konsument kan du få rådgivning i försäkrings- eller skaderegleringsfrågor genom att kontakta Konsumenternas Försäkringsbyrå. Du kan också kontakta den kommunala konsumentvägledningen för råd och hjälp: Konsumenternas Försäkringsbyrå, Box 24215 104 51 Stockholm (Karlavägen 108) Telefon 08-22 58 00 www.konsumenternas.se

## 14. PERSONUPPGIFTER

Vi behandlar personuppgifter hänförliga till bland andra kunder, försäkringstagare, försäkrade, betalare och kontaktpersoner.

Vi samlar även in och behandlar uppgifter om fastigheter, byggnader, verksamheter och andra serviceobjekt. Ändamålet med vår behandling är att vi ska kunna teckna, fullgöra och administrera avtal, tillvarata rättsliga skyldigheter, framställa rättsliga anspråk samt för marknadsföring, marknads- och kundanalyser, statistik, samt för att kunna uppfylla de krav som ställs på verksamheten.

Uppgifterna är avsedda att i första hand användas av GarBo, men personuppgifter kan komma att lämnas ut till andra företag, föreningar och organisationer som GarBo samarbetar med, exempelvis försäkringsbolag, fastighetsmäklare och banker, samt till myndigheter när det föreligger skyldighet därom enligt lag.

Med personuppgifter avses även besiktningsutlåtande, intyg, rapporter och liknande handlingar som innehåller personuppgifter och uppgifter om olika objekt. I samband med att vi tillhandahåller tjänster till våra kunder kan sådana handlingar komma att lämnas till tredje man, exempelvis till ägare, köpare eller säljare av fastigheter, byggnader, lägenheter etc. Exempel: Vi använder besiktningsutlåtande som underlag vid så kallad köpargenomgång med köpare av en fastighet. En gång om året har du 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.

Märk ansökan med "Personuppgiftsansvarig". Personuppgiftsansvarig är Gar-Bo Försäkring AB (516401-6668) eller Gar-Bo Besiktning AB (556408-9695), Norrlandsgatan 15, 111 43 Stockholm.

## 15. DEFINITIONER

**Besiktningsstillfälle** Den dag då GarBo, eller part godkänd av GarBo, utfört överlåtelsebesiktningen.

**Besiktningsutlåtande** Protokoll från överlåtelsebesiktning.

**Bruttoarea** Byggnadens bruttoarea motsvarar mätvärda utrymmen av samtliga våningsplan. Bruttoarean begränsas av ytterväggens utsida.

**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 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 växthus.

**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 försäkringsbrevet.

**Riskkonstruktion** Med riskkonstruktioner menas konstruktioner som är allmänt kända för att innebära risk för skador. Exempel på sådana konstruktioner är betongplatta på mark med uppreglat eller flytande golv, kryppgrund, 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

**Säljare** Säljare av den fastighet som anges i försäkringsbrevet.

Villkor DFP Nordic 1:3  
Nordic Dolda fel paket. Gäller från 2023-04-01