

# Försäkringsvillkor, försäkring för dolda fel

## 1. INLEDANDE BESTÄMMELSER

Dessa försäkringsvillkor avser följande försäkringar:

- Nordic dolda fel
- Nordic dolda fel Plus

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 Gar-Bo. Försäljningen ska vara förmedlad genom fastighetsmäklare eller annan av Gar-Bo 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 besiktiga bityggnader (ej ekonomibyggnader).

Tecknande av försäkring för bityggnader med en bruttoarea överstigande 100 m<sup>2</sup> per byggnad görs efter särskild bedömning och godkännande av Gar-Bo.

### 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 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.

### 1.5 Besiktning

Inför tecknandet av försäkringen ska byggnaderna besiktigas. Försäkring mot dolda fel Plus omfattar ett utökad skydd för riskkonstruktioner under förutsättning att en särskild besiktning med fuktkontroll av konstruktionen är utförd. Besiktningen/kontrollen ska ha utförts av en av Gar-Bo godkänd besiktningsman.

Tecknas inget köpekontrakt inom 24 månader från besiktningstillfället 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).

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.

Gar-bo 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. Gar-Bo förbehåller sig rätten att utse ombud för den försäkrade. Utser den försäkrade ett eget ombud som inte godkänts av Gar-Bo så är Gar-Bo inte skyldigt att betala de rättegångs- eller skiljemannakostnader som den försäkrade åsamkas eller ålaggs 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 med anledning av varningstecken som uppmärksammats och som borde ha medfört fördjupad utredning.

Som dolda fel räknas bland annat inte:

- Fel eller följdskada av estetisk natur som inte påverkar byggnadens funktion eller nyttjandet av byggnaden.
- Fel, brist eller följdskada som säljaren avsiktligt har förtigit, dolt eller givit felaktig eller missvisande uppgift om.
- Fel och skada på lösöre.
- Fel och/eller skada på eller avsaknad av larm, låsanordning, brandklassad dörr eller liknande anordning.
- Fel, skada eller annan anmärkning som har antecknats i besiktningsutlåtandet.
- Orsaken till och omfattningen av de fel och skador som besiktningsmannen i besiktningsutlåtandet rekommenderat en fördjupad undersökning/fortsatt teknisk utredning av.

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 skäligen anledning till att lämna sådan upplysning. Försäkringen gäller inte heller för fel som säljaren tagit på sig ansvaret, eller lovat köparen ersättning, för.

### 2.2 Riskkonstruktioner

Försäkring mot dolda fel Plus omfattar även ett utökad 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. Ersättning lämnas med utgångspunkt från kostnad för att åtgärda skadan, med hänsyn tagen till ålder, bruk samt eventuell standardhöjning.

Förutsättningar för att riskkonstruktioner ska omfattas av försäkringen är:

- att en särskild besiktning med fuktkontroll av konstruktionen är utförd. Besiktningen/kontrollen ska ha utförts av en av Gar-Bo godkänd besiktningsman.
- att besiktningen inte har påvisat förhöjda fuktvärden eller andra tecken på fel/skador.

### 2.3 Merkostnader

Vid ersättningsbar skada lämnas ersättning även för nödvändiga och skäligen 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.

### 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 regelstomme.

**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.

**3.5** Kostnader för fördyrande/förbättrande åtgärder, utöver nödvändiga kostnader för förändrade bransch- och byggregler.

**3.6** Skada genom brand, el-fenomen, åsknedslag, explosion, storm, hagel, sotutströmning, motordrivet fordon, jordskred, berggras, lavin, dammgenombrott, jordskalv, inbrott, stöld, uppsåtlig skadegörelse, bräckage av glas samt vätska eller ånga som strömmat ut från ledningssystem och anordningar anslutna till ledningssystem.

**3.7** 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.

Skäligen merkostnader ersätts med högst 50 000 kronor inom det högsta ersättningsbeloppet.

#### 4.2 Självrisk

Försäkringen gäller utan självrisk.

#### 4.3 Beloppsbegränsning för skadereglering

Det finns ingen begränsning.

#### 4.4 Beslut om ersättning

Gar-Bo 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 Gar-Bo att köparen har riktat krav avseende dolt fel mot säljaren.

Orsakas Gar-Bo merkostnader till följd av fördröjd anmälan omfattas dessa inte av försäkringen.

#### 5.2 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 Gar-Bo kan ersättningen sättas ned eller helt utebli utifrån vad som är skäligt med hänsyn till omständigheterna.

#### 5.3 Återkallande av försäkringsbolagets handlingsfrihet

Den försäkrade äger rätt att när som helst återkalla Gar-Bo's handlingsfrihet. Den försäkrade har i sådant fall att föra sin egen talan. Gar-Bo är inte skyldigt att betala de kostnader som uppkommer om den försäkrade har återkallat Gar-Bo's handlingsfrihet.

#### 5.4 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 inträdde.

Om den som vill ha försäkringsskydd 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 försäkringsskydd förlorad.

### 6. DUBBELFÖRSÄKRING

Är intresse som omfattas av denna försäkring försäkrat även genom annan motsvarande försäkring och finns i den försäkringen förbehåll vid dubbel försäkring, 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 Gar-Bo har betalat ersättning, övertar Gar-Bo 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 Gar-Bo avsäga sig rätt till ersättning från annan enligt avtal eller allmänna skadeståndsrättsliga bestämmelser.

### 8. ÅTERKRAV

Har Gar-Bo betalat ersättning på felaktig grund som beror på den försäkrade, är denne skyldig att genast återbetala beloppet jämte dröjsmålsränta enligt räntelagen från dagen för utbetalningen.

### 9. TILLÄMPLIG LAG

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

## 10. TVIST

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

## 11. FORCE MAJEURE

Om fullgörandet av Gar-Bo:s åtaganden enligt avtalet hindras eller väsentligen försätts av omständigheter som Gar-Bo inte råder över och inte heller har kunnat förutse är Gar-Bo inte skyldigt att utföra sina åtaganden. Detsamma gäller vid lockout.

## 12. 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 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  
Ringvägen 100  
118 60 Stockholm

klagomalsansvarig@gar-bo.se

## 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

Som privatperson kan du också vända dig till Allmänna Reklamationsnämnden, ARN:

### Allmänna reklamationsnämnden (ARN)

Box 174, 101 23 STOCKHOLM

Tfn: 08-508 860 00  
Webb: www.arn.se

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

## 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 Gar-Bo, men personuppgifter kan komma att lämnas ut till andra företag, föreningar och organisationer som Gar-Bo 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), Ringvägen 100, 118 60 Stockholm.

## 15. FÖRSÄKRINGSGIVARE

Försäkringsgivare:  
Gar-Bo Försäkring AB (organisationsnummer 516401-6668)  
Ringvägen 100, 118 60 Stockholm  
Tfn: +46 (0) 10-221 88 00  
E-post: doldafel@gar-bo.se  
Webb: www.gar-bo.se.

Tillsynsmyndighet:  
Finansinspektionen  
Box 7821, 103 97 Stockholm  
Tfn. 08- 787 80 00  
E-post: finansinspektionen@fi.se

## 16. FÖRSÄKRINGSFÖRMEDLARE OCH ADMINISTRATÖR

Den här försäkringen förmedlas och administreras av Nordic Försäkring & Riskhantering AB. Vid frågor vänligen kontakta Nordic på 031-40 53 70 alt info@nordic.se  
www.nordic-doldafel.se

## 17. DEFINITIONER

**Besiktningstillfälle** Den dag då Gar-Bo, eller part godkänd av Gar-Bo, utfört överlåtelsebesiktningen.

**Besiktning utlåtande** 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 dränering. Till byggnaden räknas också byggnadens ytterväggar inrymmande eventuellt garage, altan, uterum eller annan liknande utanpåliggande konstruktion i anslutning till markplan.

**Fastighet** Fast egendom till vilken byggnad hör.

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

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

**Riskkonstruktion** Med riskkonstruktion menas konstruktioner som är allmänt kända för att innebära risk för skador. Vissa fel i riskkonstruktioner räknas därför inte som dolda fel och omfattas inte av reglerna i 4 kap 19 § jordabalken.

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



Villkor DF Nordic 1:1  
Försäkring mot dolda fel  
Gäller från 2020-01-01