



1. INLEDANDE BESTÄMMELSER

1.1 Vem tecknar försäkringen

Försäkringen tecknas av fysisk person eller dödsbo (försäkringstagaren) som är säljare av bostadsrätt för bostadsändamål. Juridisk person kan teckna försäkringen efter särskilt godkännande av Gar-Bo. Försäljningen ska vara förmedlad genom fastighetsmäklare eller annan av Gar-Bo godkänd person. Försäkringstagaren anges i försäkringsbrevet.

1.2 Vem gäller försäkringen för

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

1.3 Vad gäller försäkringen för

Försäkringen gäller för den bostadsrätt som anges i försäkringsbrevet.

1.4 När försäkringen gäller

Försäkringen gäller från den dag då överlåtelseavtal undertecknats till och med två år från dagen för köparens tillträde till bostaden. Försäkringen är giltig under förutsättning att säljaren och köparen fullgör köpet och att premien betalas i enlighet med betalningsvillkoren på premiefakturan. Om köparen överlåter bostadsrätten under försäkringstiden gäller försäkringen fortfarande för den ursprungliga säljaren (försäkringstagaren) som anges i försäkringsbrevet, i två år för fel som denna svarar för enligt köplagen, förutsatt att felet också omfattas av denna försäkring. Försäkringen ska tecknas senast på tillträdesdagen. Försäkringen kan inte förnyas efter försäkringsperioden.

2. FÖRSÄKRINGENS OMFATTNING

2.1 Fel i bostadsrätt

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

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 utlösas 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 fel i bostadsrätt

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

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

- Fel, brist eller följdskada som säljaren avsiktligt har förtigt, 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.
- Sådant som avviker från vad som avtalats mellan säljaren och köparen eller för krav som grundas på att den försäkrade lämnat utfästelser eller garantier om att bostaden har en högre standard än vad köparen annars skulle ha haft anledning att räkna med. Försäkringen gäller inte heller för upplysningar om bostadens standard som den försäkrade har lämnat till köparen, som är felaktiga eller missvisande, till den del upplysningarna har påverkat köparens undersökningsplikt och där den försäkrade inte kan visa att denna hade skälig anledning till att lämna sådan upplysning. Försäkringen gäller inte heller för fel som säljaren tagit på sig ansvaret, eller lovat köparen ersättning, för.
 - Skada genom brand, el-fenomen, åsknedslag, explosion, storm, hagel, sotutströmning, motordrivet fordon, jordskred, berggras, lavin, damngenerombrott, jordskalv, inbrott, stöld, uppsåtlig skadegörelse, bräckage av glas samt vätska eller ånga som strömmat ut från ledningssystem och anordningar anslutna till ledningssystem.

2.1.2 Installationer

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

2.1.3 Eldstäder och rökgångar

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

2.1.4 Skadestånd

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

2.2 Befintligt skick

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

2.3 Köparens undersökning av bostadsrätten

Försäkringen gäller endast för fel som köparen inte bort upptäcka vid en sådan undersökning av lägenheten som kan anses påkallad mot bakgrund av lägenhetens skick vid försäljningen.

3. UNDANTAG

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

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

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. Skadestånd ersätts med max 20 000 kronor inom det högsta ersättningsbeloppet.

4.2 Självrisk

Försäkringen gäller utan självrisk.

4.3 Beloppsbegränsning för skadereglering

Skaderegleringsgränsen är 5 000 kronor vilket innebär att inga enskilda krav eller skador som understiger 5 000 kronor kommer att utredas av denna försäkring.

4.4 Beslut om ersättning

Gar-Bo äger självständig rätt att bedöma om det föreligger ett väsentligt fel i försäkrad bostadsrätt, bedöma storleken av ett nedsättningsgrundande belopp till den del av kravet som kan omfattas av försäkringen samt betala ut den nedsättning av köpeskillingen som köparen har rätt till.

5. VID SKADA

5.1 Skadeanmälan

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

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

5.2 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 uppgger, 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.

Information från säljaren

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

5.3 Återkallande av försäkringsbolagets handlingsfrihet

Den försäkrade äger rätt att när som helst återkalla Gar-Bos 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 försäkringsbolagets handlingsfrihet.

5.4 Preskription

Den som vill ha försäkringsersättning eller annat försäkringskydd måste väcka talan inom tio år från tidpunkten när det förhållande som enligt försäkringsavtalet berättigar till sådant skydd inträdde. Om den som vill ha försäkringskydd har framställt anspråket till Gar-Bo 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 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



Forts. Nordic Dolda fel BR – försäkringsvillkor

Gar-Bo den försäkrades rätt till ersättning av den som på grund av eget vållande eller på annan grund är ersättningsskyldig med anledning av skadan. Den försäkrade får inte till nackdel för Gar-Bo avsäga sig rätt till ersättning från annat 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. 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 Gar-Bo:s åtaganden enligt avtalet hindras eller väsentligen försvåras av omständigheter som Gar-Bo inte råder över och inte heller har kunnat förutse är Gar-Bo inte skyldigt att utföra sina åtaganden.

11. 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

Norrandsgatan 15, 111 43 Stockholm
klagomalsansvarig@gar-bo.se

Som privatperson kan du också vända dig till

Allmänna Reklamationsnämnden, ARN:
Allmänna reklamationsnämnden (ARN)

Box 174

101 23 STOCKHOLM

Telefon 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 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 besiktningssutlåtande, 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 besiktningssutlåtande 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), Norrandsgatan 15, 111 43 Stockholm.

15. DEFINITIONER

Bostadsrätt Bostadsrätt innebär att man är medlem i en bostadsrättsförening, som äger en fastighet med lägenheter och där varje medlem har varsin lägenhet. Bostadsrätten innefattar dels en nyttjanderätt till lägenheten, dels en andelsrätt i föreningen.

Bostadsrättsförening En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening med minst 3 medlemmar. Bostadsrättsföreningen ska vara registrerad hos Bolagsverket och ändamålet är att i det ägda huset upplåta lägenheter med bostadsrätt.

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

Köpare Köpare av den bostadsrätt som anges i försäkringsbrevet.

Stadgar Stadgarna är Bostadsrättsföreningens regler. Där regleras bl a styrelsens befogenheter, och medlemmarnas ansvar och skyldigheter

Säljare Säljare av den bostadsrätt som anges i försäkringsbrevet.

Villkor DFBR Nordic 1:3, Nordic Dolda fel BR.

Gäller från 2022-01-01.