



FÖRSÄKRAR HUSDRÖMMAR

VILLKOR GAR-BO DOLDA FEL (KÖPARE) 2018

Gäller från 2018-02-01

Har du frågor?

Ring oss gärna på
010-221 88 00 eller mejla till
granskathus@gar-bo.se

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

1. INLEDANDE BESTÄMMELSER	3
1.1 Vem tecknar försäkringen	3
1.2 Vem försäkringen gäller för	3
1.3 Försäkrad egendom	3
1.4 När försäkringen gäller	3
1.5 Besiktning	3
2. FÖRSÄKRINGENS OMFATTNING	3
3. UNDANTAG	3
4. ERSÄTTNINGSGREGLER	4
4.1 Högsta ersättningsbelopp	4
4.2 Självrisk	4
4.3 Rätt till ersättning	4
4.4 Vad försäkringen ersätter	4
4.5 Beslut om ersättning	4
4.6 Merkostnader	4
4.7 Åldersavdrag	4
5. VID SKADA	4
5.1 Skadeanmälan	4
5.2 Skadebegränsande åtgärder	4
5.3 Preskription	4
6. DUBBELFÖRSÄKRING ELLER ERSÄTTNING AV ANNAN PART	5
7. ÅTERKRAV	5
8. FORCE MAJEURE	5
9. OM VI INTE ÄR ÖVERENS	5
10. RÅDGIVNING	5
11. PERSONUPPGIFTER/BESIKTNINGSUTLÅTANDE	5
12. TABELL FÖR ÅLDERSAVDRAG	7
13. DEFINITIONER	9

1. INLEDANDE BESTÄMMELSER

1.1 Vem tecknar försäkringen

Försäkringen tecknas av fysisk person eller dödsbo som är köpare av fastighet bebyggd med villa eller fritidshus. Juridisk person kan teckna försäkringen efter särskilt godkännande av Gar-Bo. Fastighetsbeteckningen anges i försäkringsbrevet.

1.2 Vem försäkringen gäller för

Försäkringen gäller för köparen av fastigheten. Köparen anges i försäkringsbrevet.

1.3 Försäkrad egendom

Försäkringen gäller för huvudbyggnad och vidbyggt garage eller carport, samt ett komplementbostadshus eller en komplementbyggnad som är Attefallshus eller gästhus. För försäkring Standard gäller dessutom att enbart besiktigade byggnader omfattas av försäkringen.

1.4 När försäkringen gäller

Försäkringen gäller i tio år från och med tillträdesdagen, under förutsättning att premien är betald och att säljaren och köparen fullgör köpet genom att underteckna köpebrevet. Försäkringen gäller för fel och skador som upptäcks efter att köpekontraktet undertecknats. För försäkring Standard gäller att överlåtelsebesiktning genomförts och att köpekontraktet ska vara undertecknat inom tolv månader från senaste besiktningstillfället.

Vid tecknande av försäkring Standard gäller försäkringen tidigast efter genomförd överlåtelsebesiktning.

Överlåts fastigheten av köparen under försäkringsperioden, så upphör försäkringen att gälla för fel och skador som upptäcks efter att köpekontraktet har undertecknats och kontraktet inte längre kan hävas med hänvisning till en så kallad besiktningssklausul.

Försäkringen kan inte förnyas efter försäkringsperioden.

1.5 Besiktning

Inför tecknandet av försäkring Standard besiktigas byggnaden av Gar-Bo eller part godkänd av Gar-Bo. Tecknas inget köpekontrakt inom tolv månader från besiktningstillfället måste en ny besiktning utföras.

2. FÖRSÄKRINGENS OMFATTNING

Försäkringen gäller för krav som grundas på fel i byggnad i enlighet med Jordabalken kapitel 4 § 19 i den utsträckning feLEN 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, elsystem och avloppssystem i samma utsträckning som ovan.

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, skada eller annan anmärkning som har antecknats i besiktningsskötandets utlåtande.

3.2 Fel på, eller skada orsakad av, parallelltak och så kallad enstegstätad putsfasad på regelstomme.

3.3 Orsaken till och omfattningen av de fel och skador som besiktningsmannen i besiktningsskötandets utlåtande rekommenderat en fördjupad undersökning/fortsatt teknisk utredning av.

3.4 Fel eller följdskada av estetisk natur som inte påverkar byggnadens funktion eller nyttjandet av byggnaden.

3.5 Fel eller brist som har samband med vattnets kvantitet eller kvalitet.

3.6 Fel eller följdskada som består av, eller orsakats av, radon eller asbest.

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

3.8 Fel och skada på lösöre.

3.9 Fel och/eller skador belägna utanför byggnaden.

3.10 Fel och/eller skada på eller avsaknad av larm, låsanordning, brandklassad dörr eller liknande anordning, för.

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

3.12 Sådant som aviker från vad som avtalats mellan säljaren och köparen. Försäkringen gäller inte heller för den del som säljaren tagit på sig ansvaret, eller lovat köparen ersättning, för.

3.13 Fel och/eller skada som beror på, eller har förvärrats av, ålder och bruk, slitage eller liknande omständigheter.

3.14 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.

3.15 Fel eller följskada på system för olja inklusive oljetank, vatten, värme, ventilation, gas och anordningar som ingår i ett sådant system, hiss, värmekulvert och värmepumpansläggning inklusive rörsystem, vitvaror, brunn, simbassäng/pool och spabad med tillhörande maskinell utrustning, fläkt, sophanteringsutrustning, centralsugare inklusive rörsystem, dator och antenn.

4. ERSÄTTNINGSGREGLER

4.1 Högsta ersättningsbelopp

Högsta ersättningsbelopp framgår av försäkringsbrevet. Detta belopp kan inte överskridas under försäkringsstiden totalt för samtliga moment som ingår i försäkringen. Ersättningens storlek kan dock inte överskrida den aktuella byggnadens marknadsvärde vid tidpunkten för skadan.

Övriga beloppsbegränsningar inom högsta ersättningsbeloppet

- Skäliga merkostnader; max 50 000 kronor
- Skada på växtlighet och tomtmark i samband med åtgärdande av skada på byggnad; max 50 000 kronor
- Skada på vidbyggt eller fristående garage/carport; max 100 000 kronor.

4.2 Självrisk

Försäkringen gäller utan självrisk.

4.2.1 Beloppsbegränsning för skadereglering

Inga enskilda fel och/eller skador vars åtgärds kostnader understiger 0,2 prisbasbelopp kommer att utredas eller ersättas av denna försäkring.

4.3 Rätt till ersättning

Den som har rätt till ersättning är köparen (den försäkrade).

4.4 Vad försäkringen ersätter

Ersättning lämnas för skäliga och nödvändiga kostnader för att återställa byggnad.

Ersättning lämnas för nödvändiga åtgärder på grund av ändrade bransch- och byggregler jämfört med byggnadsdelens utförandeår, under förutsättning att åtgärden är godkänd av Gar-Bo. Dock tillämpas åldersavdrag enligt tabell.

Upptäcks felet/skadan i samband med underhålls- eller ändringsarbete, till- eller ombyggnad lämnas ersättning med ett belopp motsvarande den kostnadsökning skadan medfört.

I de fall då det inte finns förutsättningar för att avhjälpa fel eller skada på ett tillfredsställande sätt eller till skälig kostnad, lämnas ersättning inom ramen för försäkringsbeloppet för den värdeminskning som byggnad har drabbats av.

Mervärdesskatt ersätts inte i de fall då den försäkrade är redovisningsskyldig och kan göra avdrag för sådan skatt.

4.5 Beslut om ersättning

Gar-Bo avgör i vilken form ersättning lämnas och vilken åtgärd som skall tillämpas. Återställande får ske endast efter Gar-Bo:s godkännande. Skadade föremål och material ska behållas för att styrka skada, om inte Gar-Bo medger annat.

4.6 Merkostnader

Vid ersättningsbar skada lämnas ersättning även för 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.

4.7 Åldersavdrag

Vid åtgärdande av skada görs åldersavdrag enligt tabellen i detta villkor. Åldersavdraget är begränsat till högst 80 procent om byggnadsdelen före skadan var funktionsduglig. Undantag från denna begränsning är dränering och utvändigt fuktskydd.

För andra byggnadsdelar än de som räknas upp i tabellen lämnas ersättning utan åldersavdrag. Vid grävsador på tomtmark i samband med skada på byggnad ersätts kostnad för plantor som normalt saluförs av handelsträdgårdar eller plantskolor i Sverige.

5. VID SKADA

5.1 Skadeanmälan

Skadehändelse ska utan dröjsmål anmälas till Gar-Bo. Innan något arbete med avhjälpande påbörjas skall godkännande inhämtas från Gar-Bo. Orsakas Gar-Bo merkostnader till följd av fördröjd anmälan omfattas dessa inte av försäkringen.

Om försäkringshavaren svikligen uppger, förtiger eller döljer något av betydelse för skadans bedömning är rätten till ersättning helt eller delvis förfallen.

5.2 Skadebegränsande åtgärder

- Försäkringshavaren ska göra vad som står i dennes makt för att förhindra skada, och begränsa uppkommen skada.
- Försäkringen gäller inte för försäkringshavarens kostnader för avhjälpande av skada, eller det fel som orsakat skada, innan godkännande från Gar-Bo. Detta avser inte skadebegränsande åtgärder.
- Försäkringshavaren ska samråda med Gar-Bo innan några åtgärder vidtas.

Om försäkringshavaren brister i sitt ansvar enligt ovan, och det är till men för Gar-Bo, kan rätten till ersättning komma att sättas ned helt eller delvis.

5.3 Preskription

Gar-Bo tillämpar de regler om preskription som gäller enligt Försäkringsavtalslagen (2005:104).

6. DUBBELFÖRSÄKRING ELLER ERSÄTTNING AV ANNAN PART

Är intresse som omfattas av denna försäkring försäkrat även genom annan motsvarande försäkring gäller den försäkringen i första hand.

Denna försäkring gäller inte till den del ersättning kan lämnas genom annan typ av försäkring, till exempel villaförsäkring eller fastighetsförsäkring.

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 lag eller författning.

7. ÅTERKRAV

Gar-Bo övertar försäkringshavarens rätt till ersättning av den som på grund av eget vållande eller på annan grund är ersättningskyldig med anledning av skadan.

Försäkringshavaren får inte till nackdel för Gar-Bo genom avtal avsäga sig den rätt till ersättning som tillkommer denne enligt avtal eller allmänna skadeståndsrättsliga bestämmelser.

8. 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. Detsamma gäller vid lockout.

9. 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 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

10. RÅD GIVNING

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

Telefon 08-508 860 00
www.arn.se

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.

11. PERSONUPPGIFTER/BESIKTNINGSUTLÅTANDE

Vi behandlar personuppgifter hänförliga till bland andra kunder, försäkringstagare, försäkringshavare, 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 den 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.

Vi använder besiktningsutlåtande även som underlag för vår riskbedömning och därmed som en del av försäkringsvillkoren vid meddelande av olika försäkringar till säljare och 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.

12. TABELL FÖR ÅLDERSAVDRAG

Åldersavdragen avser den totala återställandekostnaden för arbete och material. Åldersavdragstabellen omfattar även byggnadsdelar som är undantagna från försäkringen. Om

dessa delar behöver rivas för att möjliggöra reparation av ersättningsbar skada ersätts byggnadsdelarna med avdrag för ålder enligt nedan.

Byggnadsdel	År utan avdrag	Därefter avdrag per år
Målning inomhus, tapetsering samt annan tak/väggbeklädnad (ej våtrum)	5 år	8%
Textila golvbeläggningar (ej våtrum)	5 år	8%
Byte av hela eller delar av trägolv, parkett och lamellträ	20 år	5%
Övriga golvbeläggningar omfattande plast, linoleum och laminat (ej våtrum) samt slipning och ytbehandling av trägolv, parkett och lamellträ	10 år	5%
Golv- och väggmatta (trådsveltsad)	5 år	8%
Keramiska plattor (ej våtrum)	20 år	2%
Keramiska plattor marmor och andra stenmaterial i våtrum (inklusive tätskikt)	10 år	5%
Övriga material och utföranden (inklusive tätskikt) samt målning i våtrum	2 år	10%
Installationer för värme, vatten, avlopp, sanitet och elektricitet, exempelvis: rörsystem, oljecistern, vattenradiator, sanitetspump, bras- och gjutjärns-kamin, sanitetsgods	10 år	5%
Murad värmeinstallation, exempelvis skorsten/murstock, kakelugn och öppen spis	20 år	2%
Hushållsmaskin inklusive spis	2 år	10%
Köksinredning	15 år	5%
Invändiga trappor i trä	15 år	5%

Maskinell utrustning och övriga installationer, exempelvis: fläktar och pumpar, el- och varmvattenslingor i golv, varmvattenberedare, solfångare, olje- och elradiator	5 år	8%
Radio-, TV-antenn, parabol och markiser	2 år	10%
Takbeläggning av tegel, betong eller plåt, inklusive underlagspapp, bärläkt och ströläkt.	20 år	4%
Ytbeläggning av klinker på balkong/terrass	10 år	5%
Takbeläggning av eternit, papp, plast eller gummiduk, inklusive underlagspapp, bärläkt och ströläkt.	5 år	8%
Ytbeläggning av trätrall på balkong/terrass	10 år	4%
Hängrännor, stuprör och andra plåtdetaljer på och i anslutning till tak	10 år	8%
Träaltaner och trätrappor belägna utomhus	10 år	4%
Motgjutna trappor belägna utomhus	20 år	4%
Skorsten av stål eller plåt	5 år	8%
Fönster, dörr och garageport inklusive karm	10 år	4%
Isolerglas exklusive karm	10 år	10%
Tegel- och träfasad	10 år	2%
Putsad fasad och fasad med asbest-/ cementplattor	10 år	4%
Målning på träfasad, fönster och dörr inklusive karm	5 år	20%
Dränering och utvändigt fuktskydd. För dränering och utvändigt fukt-skydd finns inget begränsat åldersavdrag, det vill säga efter 20 år är dränering och utvändigt fukt-skydd helt avskrivet och ingen försäkrings-ersättning utgår.	10 år	10%

13. DEFINITIONER

Besiktningssklausul Skrivning i ett köpeavtal av en fastighet som innebär att köparen har en viss tid på sig att uppfylla sin undersökningsplikt genom att genomföra en besiktning.

Besiktningstillfälle Protokoll från överlåtelsebesiktning.

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

Byggnad En 1- eller 2-familjs huvudbyggnad som används som bostad och klassas som småhusenhet i enlighet med RSV:s typkoder. 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 eller ett fristående garage/carport. Till byggnad räknas inte altan, uterum eller annan liknande utanpåliggande konstruktion i anslutning till markplan.

Fastighet Fast egendom till vilken byggnad hör.

Fel En avvikelse från vad som kan förväntas med hänsyn till vad som upptäcktes vid överlåtelsebesiktningen, som påverkar användandet av byggnaden och som inte är hänförligt till slitage eller bristfälligt underhåll.

Försäkrad Person som omfattas av försäkringen.

Gar-Bo Gar-Bo Försäkring AB, Gar-Bo AB eller Gar-Bo Besiktning AB. I villkoret kan Gar-Bo även definieras som någon part utsedd av Gar-Bo.

Köpare Den köpare av byggnad som anges i försäkringsbrevet.

Säljare Den säljare av byggnad som anges i försäkringsbrevet.

Prisbasbelopp Med prisbasbelopp avses det prisbasbelopp som fastställts enligt Lag om allmän försäkring och som gällde för januari månad det år skadan inträffade. Prisbasbeloppet är kopplat till konsumentprisindex vilket innebär att ersättningarna behåller sitt värde vid en förändring av den allmänna prisnivån.

Riskkonstruktion Med riskkonstruktion menas konstruktioner som är allmänt kända för att innebära risk för allvarliga skador. Fel i riskkonstruktioner räknas inte som dolda fel och omfattas inte av reglerna i Jordabalken kapitel 4 § 19.

Återställande Reparation eller utbyte av byggnadsdel på byggnad. I reparationskostnaden ingår också kostnader för friläggande med mera, förutsatt att det är konstaterat att det finns en ersättningsbar skada.