

FÖRSÄKRINGSVILLKOR 2016
ÖVERLÅTELSEFÖRSÄKRING, SÄLJARE



VILLKOR ÖVERLÄTELSEFÖRSÄKRING, SÄLJARE - 2016

Innehållsförteckning

1. Inledande bestämmelser	1
1.1 Vem tecknar försäkringen	1
1.2 Vem försäkringen gäller för	1
1.3 Försäkrad egendom	1
1.4 När försäkringen gäller.....	1
1.5 Besiktning.....	1
1.6 Högsta ersättningsbelopp.....	2
1.7 Självrisk.....	2
2. Försäkringens omfattning	2
3. Rättsskydd för säljaren	2
4. Undantag	3
5. Ersättningsregler.....	4
5.1 Rätt till ersättning	4
5.2 Vad försäkringen ersätter	4
5.3 Beslut om ersättning	4
5.4 Ersättning rättsskydd	4
5.5 Merkostnader.....	4
5.6 Åldersavdrag	4
5.7 Dubbelförsäkring eller ersättning av annan part.....	5
6. Återkrav.....	5
7. Force majeure	5
8. Vid tvist.....	5
Vid skada.....	5
Om vi inte är överens	5
Personuppgifter/besiktningssprotokoll.....	6
Tabell för åldersavdrag.....	7
Definitioner	9

1. Inledande bestämmelser

1.1 Vem tecknar försäkringen

Försäkringen tecknas av fysisk person eller dödsbo som är säljare av villa eller fritidshus på fastigheten. 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. Försäkringen gäller även för säljaren om köparen riktar anspråk direkt mot säljaren i enlighet med avsnitt 2 eller 3 nedan.

1.3 Försäkrad egendom

Försäkringen gäller för byggnad på den fastighet som anges i besiktningsprotokollet.

1.4 När försäkringen gäller

Försäkringen gäller i tio år från och med tillträdesdagen, under förutsättning att premien är betald, att överlåtelsebesiktning genomförts och att säljaren och köparen fullgör köpet genom att underteckna köpebrevet inom tolv månader från senaste besiktningstillfället.

Försäkringen gäller för fel och skador som upptäcks efter att köpekontraktet undertecknats, dock 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 besiktningsklausul. Försäkringen gäller dock för den försäkringstagare som anges i försäkringsbrevet i tio år för fel som denna svarar för enligt Jordabalken 4:19, förutsatt att felet också omfattas av denna försäkring

Försäkringen kan inte förnyas efter försäkringsperioden.

1.5 Besiktning

1.5.1 Krav på besiktning

Inför tecknandet av försäkringen besiktigas byggnaden av Gar-Bo. Tecknas inget köpekontrakt inom tolv månader från besiktningstillfället måste dock ny försäkringsbesiktning utföras.

1.5.2 Säljarens upplysningsskyldighet

Säljaren åtar sig att lämna uppgifter om byggnaden och om misstänkta fel, brister, lukter eller andra omständigheter som Gar-Bo:s besiktningsman skäligen bör känna till för utförandet av sitt uppdrag. Säljaren åtar sig att lämna svar på besiktningsmannens frågor om tidigare upptäckta eller misstänkta skador, om-, ny och tillbyggnationer eller reparationer. Säljaren ska visa eller upplysa om var dörrar och inspektionsluckor är belägna.

1.5.3 Tillträde för Gar-Bo:s personal

Under ordinarie arbetstid ska säljaren ge Gar-Bo:s besiktningsman tillträde för undersökning av alla utrymmen i byggnaden som kan nås genom befintliga öppningar, exempelvis dörrar eller inspektionsluckor. Säljaren godkänner att Gar-Bo i förekommande fall upptar provhål.

Säljaren ska noggrant efterfölja de instruktioner, som meddelas av Gar-Bo, exempelvis genom att tillhandahålla godkända stegar och genom andra förberedelser som möjliggör försäkringsbesiktningen.

1.5.4 Ansvarsfriskrivning

Gar-Bo friskriver sig från allt ansvar för skador som inte ersätts genom denna försäkring, förutsatt att inte den ansvarige orsakat direkt person- eller sakskada vid utförande av besiktningen.

1.5.5 Ansvar för besiktningsprotokollet

Om försäkring inte tecknas tar Gar-Bo inget ansvar för innehållet i besiktningsprotokollet gentemot någon annan än den säljare som är uppdragsgivare, och under förutsättning att besiktningsuppdraget har betalats. I detta fall gäller villkor för besiktningen som levereras och faktureras separat.

1.6 Högsta ersättningsbelopp

Högsta ersättningsbeloppet är 2 000 000 kronor exklusive rättsskydd för säljaren. Detta belopp kan inte överskridas under försäkringstiden. Ersättningens storlek kan dock inte överskrida byggnadens marknadsvärde.

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.

1.7 Självrisk

Försäkringen gäller utan självrisk.

2. Försäkringens omfattning

2.1 Försäkringen gäller för krav som grundas på fel i byggnad i enlighet med Jordabalken 4:19. Med fel menas avvikelser i byggnaden från vad köparen hade kunnat förutsätta utan särskilda utfästelser eller avtal från säljarens sida om byggnadens standard (så kallade dolda fel).

2.2 Försäkringen gäller för fel och skada till följd av felet. Felet ska ha funnits vid besiktningsstillfället eller dessförinnan och inte noterats i Besiktningsprotokollet. Ersättning för fel lämnas endast då felet orsakat en följdskada på byggnad. Ersättning lämnas för återställande av följdskadan samt av det fel som orsakat denna skada.

2.3 Försäkringen gäller för fel som besiktningsmannen uppenbart borde ha upptäckt vid besiktningsstillfället.

2.4 Om ett fel finns registrerat i besiktningsprotokollet under rubriken ”Riskanalys” omfattas felet av försäkringen endast om det kan visas att följdskadan fanns redan vid besiktningsstillfället.

2.5 Åtgärderna av de fel och skador som noterats i besiktningsprotokollet och som det rekommenderats en fortsatt teknisk utredning för omfattas av försäkringen om:

- Gar-Bo, eller en av Gar-Bo godkänd fackman, har utfört den fortsatta tekniska utredningen
- och fackman med F-skattsedel har utfört de åtgärder som föreslagits i utredningsprotokollet. Fackmannen ska skriftligen intyga att åtgärderna är utförda i enlighet med utredningsprotokollet. Om annan åtgärd än de som är föreskrivna har utförts omfattas åtgärden endast efter godkännande från Gar-Bo.

3. Rättsskydd för säljaren

Gar-Bo:s åtagande omfattar rättsskydd för säljaren. Detta rättsskydd gäller i det fall då köparen nekats ersättning från Gar-Bo med anledning av att felet eller skadan inte omfattas enligt villkorspunkterna 2.1 - 2.4 ovan eller 4.1 - 4.2 nedan och köparen istället riktar motsvarande anspråk mot säljaren.

Säljaren ska utan dröjsmål anmäla till Gar-Bo att köparen har riktat sådant anspråk mot säljaren.

Gar-Bo åtar sig att biträda säljaren i tvist mot köparen, om förutsättningarna enligt ovan är uppfyllda, genom att föra säljarens talan i förhandling, rättegång och skiljeförfarande samt betala säljarens

kostnader i anledning av detta om kostnaderna inte ersätts av motparten. Gar-Bo har rätt att utse internt eller externt ombud.

4. Undantag

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

4.1 Fel och/eller skada med en åtgärdskostnad som understiger 0,25 prisbasbelopp regleras och ersätts inte genom denna försäkring

4.2 Fel, skada eller annan anmärkning som har antecknats i besiktningsprotokollet.

4.3 Fel på, eller skada orsakad av, så kallad enstegstätad putsfasad på regelstomme.

4.4 Orsaken till och omfattningen av de fel och skador som besiktningsmannen i besiktningsprotokollet rekommenderat en fortsatt teknisk utredning av.

4.5 Byggnadsdel som i besiktningsprotokollet noterats som obesiktigad eller som noterats som undantag av annat skäl.

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

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

4.8 Fel eller följdskada som består av eller orsakats av radon eller asbest.

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

4.10 Fel eller följdskada på system för vatten, värme, ventilation, rökanaler*, eldstäder*, gas, avlopp** och el** och anordningar som ingår i ett sådant system. Hiss, värmekulvert och värmepumpänläggning inklusive rörsystem. Vitvaror, brunn, simbassäng med tillhörande utrustning, fläkt, sophanteringsutrustning, centralsugare inklusive rörsystem, dator och antenn.

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

** Rökanaler och eldstäder omfattas av försäkringen under förutsättning att besiktning och provtryckning har genomförts av behörig fackman de senaste tolv månaderna innan det datum då köpekontraktet undertecknats. Skador som besiktningsmannen upptäckt eller borde ha upptäckt omfattas inte.*

*** För elsystem och avloppssystem lämnas dock ersättning för abstrakta fel i enlighet med JB 4:19 ("Dolda fel") samt för fel som besiktningsmannen uppenbart borde ha upptäckt vid besiktningsstillfället. Beräkningen av ersättningens storlek sker i enlighet med försäkringsvillkoren i övrigt.*

4.11 Fel och skada på lösöre

4.12 Ersättning lämnas inte för fel och/eller skador belägna utanför byggnaden

4.13 Fel och/eller skada på eller avsaknad av larm, låsanordning, brandklassad dörr eller liknande anordning

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

4.15 Fel och/eller skada som beror på ålder och bruk, slitage eller liknande omständighet.

5. Ersättningsregler

5.1 Rätt till ersättning

Den som har rätt till ersättning är i första hand köparen. I de fall köparen väljer att inte utnyttja försäkringen har säljaren rätt till ersättningen.

5.2 Vad försäkringen ersätter

Ersättning lämnas för skäligen 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 (se sida 7).

Upptäcks felet/skadan i samband med underhålls- eller ändringsarbete, till- eller ombyggnad lämnas ersättning med det 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 skäligen 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.

5.3 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.

5.4 Ersättning rättsskydd

Försäkringen gäller med särskilda ersättningsregler för rättsskydd enligt avsnitt 3.

Högsta ersättningsbeloppet är 200 000 kronor. Inom försäkringsbeloppet ersätter Gar-Bo de sakförhållanden tvisten avser samt rättegångskostnader som inte betalas av annan part. Momentet gäller utan självrisk.

Försäkringen gäller inte för den del som säljaren tagit på sig ansvaret, eller lovat köparen ersättning, för.

5.5 Merkostnader

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

5.6 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 (se Tabell sida 7).

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

5.7 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 av ersättning som 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.

6. Återkrav

Gar-Bo övertar försäkringshavarens rätt till ersättning av den som på grund av eget vållande eller på annan grund är ersättningsskyldig 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.

7. 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.

8. Vid tvist

Tvist i anledning av detta avtal ska prövas av svensk domstol och i enlighet med svensk rätt.

Vid skada

Skadeanmälan gör du på Gar-Bo:s hemsida eller via telefon

- www.gar-bo.se
- Telefon 08-545 473 50

Om vi inte är överens

Vår målsättning är att du som kund ska känna dig nöjd med ditt val av Gar-Bo som försäkringsbolag. Ibland finns det 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. Vi strävar alltid efter att det ska vara lätt att vara kund hos oss och att du alltid ska ha någon att vända dig till om du är missnöjd.

Har du fått ett beslut du inte är nöjd med bör 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 du ändå inte är nöjd kan du begära en överprövning hos skadечefen, som kan gå igenom ärendet och kontrollera hanteringen och det beskedet vi har lämnat. För att begära en överprövning kontaktar du skriftligt skadечefen och meddelar vad i hanteringen eller i beslutet du är missnöjd med och varför du begär överprövning.

Råder oenighet fortfarande efter besked från skadeföraren 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.

Kontaktuppgifter till skadeföraren eller klagomålsansvarige hittar du på vår hemsida www.gar-bo.se

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.

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

Du har alltid möjlighet att väcka talan i allmän domstol för att få saken prövad.

Personuppgifter/besiktningssprotokoll

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 de krav som ställs på verksamheten.

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

Med personuppgifter avses även besiktningssprotokoll, 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 besiktningssprotokoll som underlag vid så kallad köpargenomgång med köpare av en fastighet.

Vi använder besiktningssprotokoll 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), Box 45053, 104 30 Stockholm.

Tabell för åldersavdrag

Åldersavdragen avser den totala återställandekostnaden för arbete och material.

Åldersavdragstabellen omfattar även byggnadsdelar som är undantagna från försäkringen i enlighet med punkt 3.9, 3.11 samt definition av byggnad. Om dessa delar behöver rivras för att möjliggöra reparation av ersättningsbar skada ersätts byggnadsdelarna med avdrag för ålder enligt nedan.

Byggnadsdel	År utan avdrag	Därefter avdrag /_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), även slipning och ytbehandling av trägolv, parkett och lamellträ	10 år	5%
Golv- och väggmatta (trådsvetsad)	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 (inkl. 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 inkl. 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, inkl. underlagspapp, bärläkt och ströläkt. Åldersavdraget gäller också för beläggning på balkong/terrass	20 år	4%
Takbeläggning av eternit, papp, plast eller gummiduk, inkl. underlagspapp, bärläkt och ströläkt. Åldersavdraget gäller också för beläggning på balkong/terrass	5 år	8%
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 inkl. karm	10 år	4%
Isolerglas exkl. 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 inkl. karm	5 år	20%
Dränering och utvändigt fuktskydd. För dränering och utvändigt fuktskydd finns inget begränsat åldersavdrag, det vill säga efter 30 år är dränering och utvändigt fuktskydd helt avskrivet och ingen försäkringsersättning utgår.	10 år	5%

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.

Besiktningssprotokoll Protokoll från överlåtelsebesiktning.

Besiktningstillfälle Den dag då 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 försäkringsbesiktningen, 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 Försäkringar 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. Förkortas i villkoret ”pbb”.

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.