

# Gar-Bo Försäkring AB

## Försäkringsvillkor BFF09

Byggfelsförsäkring Flerbostadshus (och småhus i bostadsrättsförening)



# Gar-Bo Försäkring AB

## Innehållsförteckning

BEGREPPSFÖRKLARING .....	4
FÖRSÄKRINGENS OMFATTNING .....	5
1. Vem försäkringen gäller för .....	5
1.1 Försäkringshavare .....	5
1.2 Försäkrad egendom .....	5
2. Hur försäkringen gäller .....	5
2.1 Försäkrat kontrakt och försäkrade kontraktarbeten .....	5
2.2 Ändringar och Tilläggsarbeten .....	5
3. När försäkringen gäller .....	5
4. Vad försäkringen gäller för .....	5
5. Försäkringsbelopp .....	5
6. Självrisk .....	6
FÖRESKRIFTER .....	6
7. Slutbesiktning .....	6
8. Revidering av försäkringsbelopp .....	6
9. Revidering av färdigställandetidpunkt .....	6
ÅTGÄRDER VID SKADA .....	6
10. Försäkringshavarens ansvar .....	6
11. Skadeanmälan .....	7
12. Ersättningskrav och preskription .....	7
SKADEERSÄTTNING .....	7
13. Hur skadan ersätts .....	7
14. Skadevärderingsregler .....	7
15. Återkrav .....	8
16. Utbetalning av skadeersättning .....	8
UNDANTAG .....	8
17. Vad försäkringen inte gäller för .....	8
17.1 Slutbesiktningsanmärkingar .....	8
17.2 Garanti eller felansvar .....	8
17.3 Ej godkända åtgärder .....	8
17.4 Ekonomisk skada .....	8
17.5 Andra försäkringar .....	8
17.6 Utanför byggnaden .....	8
17.7 Fel som saknar betydelse .....	8
17.8 Byggnadens ägare .....	9
17.9 Värmesystem m.m. ....	9
17.10 Ombudskostnad .....	9
17.11 Tvist .....	9
17.12 Olyckshändelse .....	9
17.13 Vattentäkt .....	9
17.14 Radon .....	9
17.15 Åtkomstkostnad .....	9
17.16 Utvecklingsfel .....	9
17.17 Annans egendom .....	9
17.18 Force Majeure .....	9
ALLMÄNNA AVTALSBESTÄMMELSER .....	10
18. Premie och tidpunkt för tecknande av försäkring .....	10

# Gar-Bo Försäkring AB

19.	Uppsägning av försäkringen .....	10
20.	Tvist.....	10
21.	Försäkringsavtalslagen .....	10
UPPLYSNINGAR .....		10
Putsade fasader.....		10
Fackmässighet.....		10
Tätskikt i våtrum .....		10
Säker Vatteninstallation .....		10

# Gar-Bo Försäkring AB

## BEGREPPSFÖRKLARING

*Gar-Bo Försäkring AB förkortas nedan Gar-Bo*

*Arbete = Arbetsprestation (i vissa fall med utredning och projektering), samt använda hjälpmedel, material och varor.*

*Arbetet har avslutats = Arbetet anses vara avslutat antingen när parterna är överens om att arbetet avslutats eller när det måste anses att entreprenaden skulle ha blivit godkänd vid slutbesiktning.*

*Entreprenad = Åtagande från entreprenörens sida att enligt avtal utföra visst arbete. t ex byggnads- eller anläggningsarbete.*

*Entreprenaden har tagits i bruk = Den tidpunkt när beställaren fritt disponerar byggnaden (entreprenaden).*

*Fel = Se definitionen i 4. "Vad Försäkringen gäller för".*

*Följdskada = Skada som är en följd av ett fel.*

*Försäkringsbelopp = Summan av den ersättning som maximalt kan utbetalas under försäkringstiden.*

*Försäkringshavare = Den person som försäkringen är utställd på/ eller den som genom fastighetsförvärv trätt i dennes ställe. Det är endast till försäkringshavaren som eventuell försäkringsersättning utbetalas.*

*Försäkringstagare = Den som tecknat och betalat försäkringen.*

*Kontrakt = Avtal mellan beställaren och leverantören eller entreprenören.*

*Kontraktsarbete = Det arbete som enligt kontraktshandlingarna, jämte de övriga överenskommelser som vid avtalsslutet träffats mellan parterna, ingår i leverantörens/ entreprenörens åtagande.*

*Skada = Fysisk försämring av den försäkrade egendomen.*

*Slutbesiktning = Besiktning som verkställts i samband med entreprenadens överlämnande till beställaren. Besiktningsmannen skall avgöra om entreprenaden är godkänd eller icke godkänd. Entreprenaden kan godkännas även om det finns ett antal fel som skall åtgärdas.*

*Tilläggsarbete = Arbete som inte omfattas av kontraktet.*

*Ändringsarbete = Arbete till ändring av kontraktsarbetena. Kan även avse enbart avgående arbete.*

# Gar-Bo Försäkring AB

## FÖRSÄKRINGENS OMFATTNING

### 1. Vem försäkringen gäller för

#### 1.1 Försäkringshavare

Försäkringen gäller enbart för i försäkringsbrevet angiven ägare (*försäkringshavare*) av i försäkringsbrevet angiven byggnad. Om ägarbyte sker inom försäkringstiden gäller försäkringen för den nya ägaren.

#### 1.2 Försäkrad egendom

Försäkringen gäller för specificerad byggnad på den fastighet (eller de fastigheter) som anges i försäkringsbrevet.

### 2. Hur försäkringen gäller

#### 2.1 Försäkrat kontrakt och försäkrade kontraksarbeten

Försäkringen gäller för de *kontraksarbeten* och/eller leveranser som anges i de avtal och andra handlingar som förtecknats i försäkringsbrevet. Alla avtal skall vara skriftliga och upprättade enligt AB, ABT eller motsvarande standardavtal.

Överlåts *kontraktet* på annan leverantör och/eller entreprenör än den som angivits i försäkringsbrevet, gäller försäkringen till den delen endast efter skriftligt godkännande av Gar-Bo.

#### 2.2 Ändringar och Tilläggsarbeten

*Ändrings-* och *tilläggsarbeten* ska avtalas skriftligt. Anmälan om komplettering av försäkringen (enligt 8) ska göras av *försäkringstagaren* och eventuell tilläggspremie betalas. Om *arbetena* inte anmälts enligt ovan omfattas de inte av försäkringen.

### 3. När försäkringen gäller

Försäkringen gäller i tio år från den tidpunkt då *entreprenader* enligt i försäkringsbrevet angivna avtal godkänts vid *slutbesiktning*. (Om *slutbesiktning* inte har utförts eller inte kan styrkas med utlåtande gäller försäkringen från det datum som anges i försäkringsbrevet). Försäkringen gäller som längst till i försäkringsbrevet angivet datum. (Se 9 angående revidering av färdigställandedatum).

### 4. Vad försäkringen gäller för

Försäkringen gäller för *fel* och/eller *skada* som orsakats av *felet* och som hänför sig till leveranser och/eller *entreprenader* enligt i försäkringsbrevet angivna avtal.

Försäkringen omfattar skälig kostnad för att avhjälpa *fel* i byggnadens konstruktion, i material som använts i byggnadsarbetet eller i utförandet av *arbetet* och skälig kostnad för att avhjälpa skador på byggnaden vilka orsakats av *felet*.

Med *fel* avses avvikelser från fackmässigt godtagbar standard, vid den tidpunkt då *arbetet* utfördes.

### 5. Försäkringsbelopp

Gar-Bo:s sammanlagda ansvar enligt 4.1 är begränsat till det *försäkringsbelopp* som anges i försäkringsbrevet. Vid bestämmande av *försäkringsbeloppet* för byggnad som är småhus beaktas förändringen i penningvärde i enlighet med utvecklingen av Konsumentprisindex. Basmånad är den månad då försäkringsbrevet ställdes ut

# Gar-Bo Försäkring AB

Visar det sig vid reglering av anmäld *skada* att den slutliga produktionskostnaden överstiger den försäkrade produktionskostnaden med mer än 5 % kan byggnaden vara underförsäkrad. Gar-Bo har då rätt att reducera försäkringsersättningen i proportion till skillnaden.

Gar-Bo:s sammanlagda ansvar för det totala åtagandet för samtliga under ett kalenderår utfärdade byggfelsförsäkringar är begränsat till ett gemensamt *försäkringsbelopp* som särskilt anges i försäkringsbrevet.

## 6. Självrisk

Försäkringen gäller för varje *fel* och/eller *skada* med den självrisk som anges i försäkringsbrevet. För byggnad som är småhus gäller särskilt att:

- självrisken för varje *fel* och/eller *skada* uppgår till hälften av det prisbasbelopp som gäller vid tidpunkt för skadeanmälan,
- för samtliga ersättningsbara *fel* och *skador* under försäkringstiden utgår självrisiker på sammanlagt högst 1,5 prisbasbelopp per småhuslägenhet.

Självrisken avräknas vid utbetalning av försäkringsersättningen, alternativt betalas av *försäkringshavaren* innan åtgärder påbörjas. Har självrisk avräknats för viss åtgärd och uppstår därefter inom försäkringstiden ytterligare behov av åtgärd som tekniskt sammanhänger med samma *fel* eller *skada* som tidigare åtgärdats, skall ny självrisk inte erläggas.

## FÖRESKRIFTER

### 7. Slutbesiktning

*Slutbesiktning* ska hållas enligt tillämpliga allmänna avtalsbestämmelser såsom AB, ABT eller likvärdigt. Ett utlåtande över besiktningen ska upprättas och en kopia skickas till Gar-Bo.

Besiktningsförrättaren bör vara certifierad för entreprenadslutbesiktning av SITAC, SWEDAC eller motsvarande.

### 8. Revidering av försäkringsbelopp

Ändrings- och tillägsarbeten skall avtalas skriftligt. Anmälan om komplettering av försäkring skall göras av *försäkringstagaren* om ändringarna överstiger 5 % av respektive avtalssumma. Revidering av *försäkringsbeloppet* kan göras fram till dess att leveransen eller *entreprenaden* godkänts vid *slutbesiktning*. Om *arbetena* inte anmälts enligt ovan omfattas de inte av försäkringen.

### 9. Revidering av färdigställandetidpunkt

Förändras tidpunkten för färdigställandet av *arbetena* ska *försäkringstagaren* så snart det blir känt anmäla att färdigställandetidpunkten förändrats. Anmäls ingen förändring gäller försäkringen som längst till det datum som anges i försäkringsbrevet.

## ÅTGÄRDER VID SKADA

### 10. Försäkringshavarens ansvar

1. *Försäkringshavaren* ska i möjligaste mån avvärja hot om *fel* och/eller *följdskada* och begränsa uppkommen *skada*.
2. *Försäkringshavaren* ska utan dröjsmål anmäla skadehändelse. Anmälan ska vara skriftlig och göras till Gar-Bo.

# Gar-Bo Försäkring AB

3. Försäkringen gäller inte för *försäkringshavarens* kostnader för avhjälpande av *fel* eller *skada* innan anmälan till Gar-Bo är gjord och godkänd av Gar-Bo. Detta avser inte skadebegränsande åtgärder.

Underlåter *försäkringshavaren* att vidta de åtgärder som står i hans makt och det kan antas att detta är till men för Gar-Bo, är rätten till ersättning helt eller delvis förfallen.

## 11. Skadeanmälan

*Försäkringshavaren* ska utan dröjsmål anmäla skadehändelse till Gar-Bo. Anmälan ska vara skriftlig. Innan något *arbete* med avhjälpande påbörjas skall godkännande inhämtas från Gar-Bo. Orsakas Gar-Bo merkostnader till följd av fördröjd anmälan omfattas inte dessa av försäkringen.

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

## 12. Ersättningskrav och preskription

Krav på ersättning ska av *försäkringshavaren* skriftligen framställas till Gar-Bo omgående och så snart *fel* eller *skada* upptäckts, dock senast före utgången av försäkringstiden. Framställs kravet senare förlorar *försäkringshavaren* sin rätt till ersättning.

*Försäkringshavaren* ska specificera sitt krav. Gar-Bo har rätt att begära en precisering av kravet genom att få tillgång till de upplysningar, verifikationer och andra handlingar som behövs för att kunna bedöma försäkringsersättningen.

*Försäkringshavaren* har sex månader på sig att väcka talan mot Gar-Bo:s slutliga besked i skaderegleringen. Efter sex månader, räknat från den dag då Gar-Bo meddelat *försäkringshavaren* sitt slutliga ställningstagande, förlorar *försäkringshavaren* sin rätt till omprövning.

## SKADEERSÄTTNING

### 13. Hur skadan ersätts

Gar-Bo avgör på vilket av nedanstående sätt *skadan* skall ersättas.

1. Kostnader för åtgärdande av *fel* och/eller *skada* ersätts med redovisade, verifierade utlägg. Ersättning utbetalas först sedan *arbetet* utförts. Självrisken avräknas vid utbetalning av försäkringsersättningen
2. *Fel* och/eller *skador* åtgärdas av Gar-Bo varvid *försäkringshavaren* i förskott till Gar-Bo inbetalar självrisken och ev. ålders- och förbättringstillägg.
3. Kontant ersättning i förskott för åtgärdande av *fel* eller *skada*. Självrisken avräknas vid utbetalning av försäkringsersättningen.

### 14. Skadevärderingsregler

*Fel* eller *skada* på grund av *fel* värderas enligt skadeståndsrättsliga regler. Reducering görs för ålder och slitage liksom för åtgärd som innebär förbättring jämfört med ursprungligt skick.

Fackmässigt godtagbart utförande bedöms utifrån vid kontraktstidpunkten gällande regler, avtal och förhållanden.

# Gar-Bo Försäkring AB

## 15. 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 *felet* eller *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.

## 16. Utbetalning av skadeersättning

Ersättning utbetalas först sedan *försäkringshavaren* styrkt sitt krav och i övrigt fullgjort vad som åligger honom. Ersättning utbetalas därefter inom 30 dagar.

## UNDANTAG

### 17. Vad försäkringen inte gäller för

#### 17.1 Slutbesiktningsanmärkningar

*Fel* eller *skada*, som upptäckts eller borde ha upptäckts (var besiktningsbart) före eller vid godkänd *slutbesiktning* eller otillräckligt åtgärdande av sådant *fel* eller *skada*.

#### 17.2 Garanti eller felansvar

Fel eller skada som omfattas av en lämnad garanti eller av felansvar ersätts endast om det visas antingen att den ansvarige inte kan fullgöra sitt åtagande eller att åtagandet inte fullgörs eller kan väntas bli fullgjort inom skälig tid.

#### 17.3 Ej godkända åtgärder

*Försäkringshavarens* kostnader för avhjälpande av *fel* eller *skada* innan anmälan till Gar-Bo är gjord och åtgärden är godkänd av Gar-Bo. Här avses inte kostnad som ägaren har haft för att förebygga och begränsa *skadan*.

#### 17.4 Ekonomisk skada

Kostnad för *skada* och avbrott i rörelse eller ersättning för inkomstförlust. Ansvar och kostnad för försening eller dröjsmål. Ekonomisk *skada* som t.ex. hyresbortfall, kostnad för kost och logi, kostnad för flyttning, förvaring av lösöre eller värdeminskning.

#### 17.5 Andra försäkringar

Ansvar och kostnad för *skada* som normalt täcks av andra försäkringar exempelvis entreprenadförsäkring, fastighetsförsäkring, maskinförsäkring och allriskförsäkring, oavsett om sådana försäkringar finns gällande eller inte.

*Kommentar: Byggfelsförsäkringen är en specialförsäkring och omfattar därför ej- till undvikande av s.k. dubbelförsäkring – det försäkringskydd som följer av övriga sedvanliga försäkringar.*

#### 17.6 Utanför byggnaden

*Fel* eller *skada* på egendom och anläggningar utanför byggnader liksom yttre markarbeten och ledningar eller egen vatten- och avloppsanläggning.

#### 17.7 Fel som saknar betydelse

*Fel* eller *skada* som måste antas sakna betydelse för byggnaden eller för dem som bor eller vistas i byggnaden, exempelvis torksprickor i ytskikt. *Fel* eller *skada* som kostar mindre än 0,2 prisbasbelopp att åtgärda ersätts aldrig av försäkringen.



# Gar-Bo Försäkring AB

## 17.8 Byggnadens ägare

*Fel* eller *skada* som vållats av den som är byggnadens ägare eller av dennes anställda, såvida inte *felet* eller *skadan* vållats även av i försäkringsbrevet angiven entreprenör eller om det annars finns särskilda skäl.

*Fel* och/eller *skada* orsakad genom att ägaren, direkt eller indirekt, gjort avsteg från gällande byggregler.

## 17.9 Värmesystem m.m.

*Fel* eller *skada* på elektrisk apparat eller annan maskin- och hushållsutrustning och datoriserade styr- och reglersystem, utrustning för värme och ventilation, inklusive solvärme- och naturvärmesystem, kamin eller öppen spis, simbassäng, sophanteringsutrustning, dammsugare, antenn och parabol.

## 17.10 Ombudskostnad

Utrednings-, sakkunnig-, eller ombudskostnad som *försäkringshavaren* har i anledning av skadehändelse.

## 17.11 Tvist

Försäkringen ersätter inte kostnader i anledning av tvist

## 17.12 Olyckshändelse

*Skada* på grund av olyckshändelse, ålder och bruk, slitage, vanvård, bristfälligt underhåll, felaktig skötsel eller liknande omständighet.

## 17.13 Vattentäkt

Förekomst, kvalitet och kvantitet av vatten från vattentäkt.

## 17.14 Radon

Förekomst av radon.

## 17.15 Åtkomstkostnad

Åtkomstkostnad för att åtgärda *fel* eller *skada* till den del åtkomstkostnaden avser åtgärd på annan egendom än försäkrad leverans och/eller *entreprenad*.

## 17.16 Utvecklingsfel

*Fel* som på grundval av det vetenskapliga och tekniska vetande vid den tidpunkt då *arbetet* utfördes inte var möjligt att upptäcka, eller *skada* som orsakats av sådant *fel*.

## 17.17 Annans egendom

Försäkringen omfattar inte *skada* på annans egendom.

## 17.18 Force Majeure

Gar-Bo är inte ansvarigt för kostnad som kan uppstå p.g.a. myndighets åtgärd, krig, terrorhandling, förstärkt försvarsberedskap, brist på arbetskraft, strejk, lockout, blockad eller annan omständighet av motsvarande slag som Gar-Bo inte råder över. Försäkringen omfattar inte kostnader vars uppkomst eller omfattning har samband med atomkärnprocess, t.ex. kärnklyvning, kärnsammansmältning eller radioaktivt sönderfall.

# Gar-Bo Försäkring AB

## ALLMÄNNA AVTALSBESTÄMMELSER

### 18. Premie och tidpunkt för tecknande av försäkring

Premien erläggs i förskott för hela försäkringstiden. Betalas inte premien i rätt tid föreligger dröjsmål med premiebetalningen och Gar-Bo:s ansvar inträder då först dagen efter premiebetalningen. Försäkringen skall tecknas i samband med byggsamråd och kan inte kompletteras efter entreprenadtidens utgång.

### 19. Uppsägning av försäkringen

Försäkringen kan inte sägas upp. Gar-Bo har dock rätt att, skriftligen, säga upp försäkringsavtalet vid dröjsmål med betalningen. Försäkringen upphör då att gälla tre dagar efter uppsägningen.

### 20. Tvist

Tvist på grund av denna försäkring ska avgöras vid allmän domstol i Sverige med tillämpning av svensk lag. Försäkringen ersätter inte kostnader i anledning av tvist.

### 21. Försäkringsavtalslagen

För denna försäkring gäller i övrigt Försäkringsavtalslagen (2005:104)

## UPPLYSNINGAR

### Putsade fasader

Från 1 januari 2010 tecknar GAR-BO byggförsäkring för hus med putsade fasader på regelstomme under förutsättning att fasaden och väggsystemet är P-märkt enligt SP. Saknas P-märkning ska *arbetet* utföras av behörig personal enligt anvisningar från den som levererar putssystemet. Konstruktionen ska då vara utförd enligt ett av nedanstående alternativ:

- Luftad 2-stegstätad konstruktion på oorganisk skivkonstruktion
- Dränerad 2-stegstätad konstruktion på oorganisk skivkonstruktion
- Icke luftad eller icke dränerad konstruktion förutsatt att puts utgörs av s.k. tjockputs på mineralull på oorganisk skivkonstruktion.

### Fackmässighet

Om *arbeten* inte utförts enligt nedanstående definitioner är de sannolikt inte fackmässigt utförda. Entreprenören kan då ha ansvar för *arbeten* i tio år utan rätt till ersättning för erforderliga åtgärder.

### Tätskikt i våtrum

Tätskikt och ytskikt i våtrum skall vara utfört av behörig personal och enligt anvisningar från GVK (Golvbranschens våtrumskontroll) BBV (Byggkeramikrådets Branschregler för Våtrum) eller MVK. (Måleribranschens Våtrumskontroll).

### Säker Vatteninstallation

VVS-installation skall utföras av auktoriserad VVS-installatör och enligt ”Branschregler säker vatteninstallation”

---

Gar-Bo Försäkring AB  
Box 45053, 10430 Stockholm  
08-54547350  
[info@gar-bo.se](mailto:info@gar-bo.se)  
[www.gar-bo.se](http://www.gar-bo.se)