



# VILLKOR NYBYGGNADSFÖRSÄKRING FLERBOSTADSHUS

Gäller från 2021-10-01

## Har du frågor?

Ring oss gärna på 010-221 88 00 eller maila oss på [info@gar-bo.se](mailto:info@gar-bo.se)

# INNEHÅLLSFÖRTECKNING

1. INLEDANDE BESTÄMMELSER.....	4
1.1 Vem som tecknar försäkringen .....	4
1.2 Vem försäkringen gäller för .....	4
1.3 Vad som omfattas av försäkringen.....	4
1.4 Var försäkringen gäller.....	4
1.5 När försäkringen gäller .....	4
1.6 Slutbesiktning.....	4
1.7 Tätskikt i våtrum.....	4
1.8 Säker vatteninstallation.....	4
2. FÖRSÄKRINGENS OMFATTNING .....	4
3. UNDANTAG .....	4
4. ERSÄTTNINGSGREGLER .....	5
4.1 Högsta ersättningsbelopp.....	5
4.2 Underförsäkring.....	5
4.3 Självrisk .....	5
4.4 Hur skadan ersätts.....	5
5. VID SKADA.....	6
5.1 Skadeanmälan .....	6
5.2 Ersättningsanspråk.....	6
5.3 Skadebegränsande åtgärder.....	6
5.4 Preskription .....	6
6. DUBBELFÖRSÄKRING .....	6
7. REGRESS.....	6
8. ÅTERKRAV .....	7
9. TVIST .....	7
10. FORCE MAJEURE.....	7
11. PERSONUPPGIFTER .....	7
12. TABELL FÖR ÅLDERSAVDRAG .....	8
13. DEFINITIONER.....	8

# 1. INLEDANDE BESTÄMMELSER

## 1.1 Vem som tecknar försäkringen

Försäkringen tecknas av beställaren, entreprenören eller bostadsrättsföreningen i ett byggnadsprojekt som avser ett flerbostadshus eller småhusområde (försäkringstagaren). Vem som är försäkringstagare framgår av försäkringsbrevet.

## 1.2 Vem försäkringen gäller för

Försäkringen gäller för ägaren av den fastighet som finns angiven i försäkringsbrevet (den försäkrade). Om fastigheten byter ägare under försäkringstiden gäller försäkringen för den nya ägaren.

## 1.3 Vad som omfattas av försäkringen

### 1.3.1 Vad som är försäkrat

Försäkringen gäller för byggnad, markarbeten och grundarbeten hänförliga till de leverans- och entreprenadavtal som finns angivna i försäkringsbrevet. Samtliga avtal ska vara skriftliga och upprättade enligt AB, ABT eller motsvarande.

### 1.3.2 Överlåtelse av avtal

Överlåts avtal på annan leverantör och/eller entreprenör än den som angivits i försäkringsbrevet, gäller försäkringen för den del som motsvarar det överlåtna avtalet endast efter skriftligt godkännande av Gar-Bo.

### 1.3.3 Ändringar och tillägg

Ändringar och tilläggsarbeten ska avtalas skriftligt mellan beställare och leverantör/entreprenör. För att omfattas av försäkringen ska försäkringstagaren anmäla ändringar och tilläggsarbeten skriftligen till Gar-Bo samt betala eventuell tilläggspremie. Detta gäller även ändrade materialval, byte av konstruktion eller liknande ändringar.

Ändringar i, och tillägg till, försäkringen enligt första stycket kan göras från och med att försäkringen tecknats och senast 30 dagar efter det att leveransen och/eller entreprenaden godkänts vid slutbesiktning

## 1.4 Var försäkringen gäller

Försäkringen gäller i Sverige.

## 1.5 När försäkringen gäller

### 1.5.1 Försäkringsperiod

Försäkringen gäller i 10 år från det datum då försäkrade leveranser och entreprenader godkänts vid slutbesiktning. Om slutbesiktning inte har utförts, eller inte kan styrkas med utlåtande, gäller försäkringen från det startdatum, och som längst till det slutdatum som anges i försäkringsbrevet.

### 1.5.2 Tecknande av försäkring och betalning av premie

Försäkringen ska tecknas före entreprenadtidens utgång.

Försäkringen ska betalas i enlighet med betalningsvillkoren på premiefakturan. Betalas inte premien i rätt tid kommer försäkringen att annulleras, om inte dröjsmålet är av ringa betydelse.

### 1.5.3 Uppsägning av försäkringen

Försäkringen kan sägas upp av försäkringstagaren endast om bygglov inte beviljats.

## 1.6 Slutbesiktning

Slutbesiktning ska hållas enligt tillämpliga allmänna avtalsbestämmelser såsom AB/ABT eller likvärdigt. Ett besiktningsutlåtande ska upprättas och en kopia skickas till Gar-Bo.

Om ingen slutbesiktning är gjord, eller om besiktningsmannen inte är certifierad för entreprenadslutbesiktning av RISE Certifiering, SWEDAC eller motsvarande, kan ersättningen komma att sättas ned helt eller delvis, dock med som lägst 10 procent av skadekostnaden.

## 1.7 Tätskikt i våtrum

Tätskikt och ytskikt i våtrum ska vara utförda av behörig personal och enligt anvisningar från GVK<sup>1</sup>, BBV<sup>2</sup> eller MVK<sup>3</sup>. Kan det inte visas att arbetet är utfört i enlighet med dessa krav, kan ersättningen komma att sättas ned helt eller delvis, dock med som lägst 10 procent av skadekostnaden.

## 1.8 Säker vatteninstallation

VVS-installation ska vara utförd av auktoriserad VVS-installatör och enligt "Branschregler Säker vatteninstallation". Kan det inte visas att installationen är utförd i enlighet med dessa krav, kan ersättningen komma att sättas ned helt eller delvis, dock med som lägst 10 procent av skadekostnaden.

# 2. FÖRSÄKRINGENS OMFATTNING

Försäkringen gäller för skada som orsakats av fel i försäkrad leverans eller entreprenad, samt för det fel som orsakat skadan.

# 3. UNDANTAG

## Försäkringen gäller inte för:

**3.1 Slutbesiktningsanmärkning:** Skada, eller fel som orsakat skada, som upptäckts under entreprenadtiden eller vid godkänd slutbesiktning. Försäkringen gäller inte heller för otillräckligt åtgärdande av sådan skada eller sådant fel.

**3.2 Besiktningsbara skador och fel:** Skada, eller fel som orsakat skada, som borde ha upptäckts före eller vid slutbesiktning. Försäkringen gäller inte heller för otillräckligt åtgärdande av sådan skada eller sådant fel. Detta undantag tillämpas inte om besiktningsmannen anlitats genom Gar-Bo.

<sup>1</sup> GVK- Golvbranschens våtrumskontroll

<sup>2</sup> BBV- Byggkeramikrådets Branschregler för Våtrum

<sup>3</sup> MVK- Måleribranschens VåtrumsKontroll

**3.3 Lämnad garanti eller felansvar:** Skada, eller fel som orsakat skada, som omfattas av en lämnad garanti eller av felansvar, eller otillräckligt åtgärdande av sådan skada eller sådant fel, ersätts endast i det fall leverantören och/eller entreprenören har försatts i konkurs, trätt i likvidation eller i övrigt fått allvarliga ekonomiska problem som omöjliggör ett avhjälpande.

**3.4 Oförsäkrad byggnadsdel:** Fel och/eller skada på oförsäkrad byggnadsdel, fel i en oförsäkrad byggnadsdel som orsakat en skada på en försäkrad byggnadsdel, skada på en försäkrad byggnadsdel som är orsakad av ett fel i en oförsäkrad byggnadsdel samt skada på en oförsäkrad byggnadsdel som är orsakad av ett fel i en försäkrad byggnadsdel.

**3.5 Ekonomisk skada:** Kostnad för skada och avbrott i rörelse, ansvar och kostnad för försening eller dröjsmål, vite eller skadestånd, inkomst- eller hyresbortfall, kostnad för kost och logi, fördyrade levnadskostnader, kostnad för flyttning och förvaring av lösöre, värde-minskning etc.

**3.6 Skada på maskiner och installationer:** Skada i elektrisk apparat, annan maskin- och hushållsutrustning eller datoriserade styr- och reglersystem samt skada i utrustning för värme och ventilation inklusive solvärme- och naturvärmsystem, värmeslingor, kamin eller öppen spis, simbassäng, pool, sophanteringsutrustning, dammsugare, antenn eller parabol.

**3.7 Ersättning från annan part:** Kostnader som ersätts av annan part samt fel/skada som annan ansvarar för enligt avtal, lag eller författning.

**3.8 Enstegstädad putsfasad:** Fel, eller skada på grund av fel, som beror på val av enstegstädad fasad som består av en putsad oventilerad lättregelstomme (t ex stål, aluminium, trä) om inte följande kriterier är uppfyllda:

- Putsen består av tjockputs, minst 20 mm tjock, på dränerande putsskiva av mineralull som är minst 50 mm tjock, med efterföljande skiva av oorganiskt material
- De putsade fasaderna är utförda enligt putsleverantörens skriftliga anvisningar, av behörig personal och med dokumenterad egenkontroll i enlighet med av putssystemleverantören upprättat kvalitetssystem. Dokumentation gällande uppfyllelse av dessa krav ska kunna uppvisas vid en inträffad skada.

**3.9 Fel och skada utanför byggnaden:** Skada, eller fel som orsakat skada, på egendom och anläggningar utanför byggnadens väggiv såsom altan, uteplats eller terrass vilande helt eller delvis på mark, yttre markarbeten och ledningar eller egen vatten- och avloppsanläggning, samt skada på byggnaden orsakad av fel eller skada utanför byggnaden.

**3.10 Skada av estetisk natur:** Skada som är av estetisk natur och som inte påverkar byggnadens funktion eller nyttjandet av byggnaden, exempelvis torksprickor.

**3.11 Eget arbete:** Fel och/eller skada som orsakats av den som är, eller har varit, beställare eller byggnadens ägare, eller av dennes anställda, samt fel och/eller

skada som orsakats av material som beställaren själv har inhandlat.

**3.12 Vanvård:** Skada som orsakats eller förvärrats av olyckshändelse, ålder och bruk, slitage, vanvård, bristfälligt underhåll, felaktig skötsel eller liknande omständighet.

**3.13 Läckage från rör:** Skada till följd av läckage från ledningssystem för vatten, värme eller avlopp, samt det fel som orsakat skadan.

**3.14 Vattentäkt:** Förekomst, kvalitet och kvantitet av vatten från vattentäkt.

**3.15 Hälsovådliga ämnen:** Förekomst av hälsovådliga ämnen, till exempel radon, i byggnadsmaterial.

**3.16 Åtkomstkostnad:** Åtkomstkostnad för att åtgärda skada, eller det fel som orsakat skadan, till den del åtkomstkostnaden avser åtgärd på annan egendom än försäkrad leverans och/eller entreprenad.

**3.17 Skada på annans egendom.**

**3.18 Skada som understiger självrisk:** En enskild skadehändelse med en åtgärds kostnad (exklusive utredningskostnad) som understiger självrisk.

**3.19 Utredningskostnad:** Utrednings-, sakkunnig-, eller ombudskostnad som den försäkrade har i anledning av skadehändelse, och som inte godkänts av Gar-Bo.

**3.20 Kostnader med anledning av tvist**

## 4. ERSÄTTNINGSGREGLER

### 4.1 Högsta ersättningsbelopp

Gar-Bos sammanlagda ansvar är begränsat till det försäkringsbelopp som anges i försäkringsbrevet.

### 4.2 Underförsäkring

Den försäkrade ansvarar för att entreprenaden är rätt försäkrad. Om entreprenaden är underförsäkrad kan ersättningen komma att sättas ned i förhållande till underförsäkringen.

### 4.3 Självrisk

Försäkringen gäller med en självrisk per skada och med den självrisk som anges i försäkringsbrevet.

Självrisk avräknas vid utbetalning av försäkringserättningen, alternativt betalas av den försäkrade innan åtgärder påbörjas. Om självrisk har avräknats för en viss åtgärd och det därefter uppstår ytterligare behov av åtgärd inom försäkringstiden, som tekniskt sammanhänger med samma fel eller skada som tidigare åtgärdats, ska ny självrisk inte erläggas.

### 4.4 Hur skadan ersätts

Försäkringen omfattar skälig kostnad för att avhjälpa skada på byggnaden, och för att avhjälpa det fel som orsakat skadan.



Vid avhjälpande värderas skadan och felet till kostnaden för att återställa byggnaden till samma, eller likvärdigt, utförande som tidigare, på ett tids- och kostnads-effektivt sätt. Reducering görs för ålder och slitage samt för åtgärd som innebär förbättring jämfört med ursprungligt skick. Åldersavdrag tillämpas enligt tabell i avsnitt 12.

Gar-Bo avgör på vilket av nedanstående sätt ersättning utbetalas:

1. Kostnader för åtgärd ersätts mot redovisade, verifierade utlägg. Ersättning utbetalas först sedan arbetet utförts. Självrisken avräknas vid utbetalning av ersättningen. Ersättning utbetalas inom 30 dagar från det att den försäkrade styrkt sina utlägg.
2. Den försäkrade betalar in ett belopp motsvarande självrisken samt eventuella åldersavdrag och förbättringsarbeten till Gar-Bo. Därefter skickar Gar-Bo en arbetsbeställning till vald entreprenör, där den försäkrade står som beställare av arbetet och Gar-Bo står som fakturamottagare.
3. Ersättning utbetalas kontant i förskott för åtgärdande. Självrisken avräknas vid utbetalning av ersättningen. Utbetalning sker inom 30 dagar från det att Gar-Bo beviljat ersättning.

Återställande av byggnaden ska ske inom två år från det att Gar-Bo har meddelat beslut om skadeersättning.

Om återställande av byggnaden inte sker inom denna frist kan den ersättning som annars skulle ha betalats sättas ned eller helt utebli utifrån vad som är skäligt med hänsyn till omständigheterna.

Kan återställandet inte slutföras inom två år från beslutet på grund av hinder som den försäkrade inte har kunnat påverka, räknas fristen från den dag då hindret upphörde.

Försäkringen omfattar skälig utredningskostnad vid skadehändelse, om Gar-Bo har godkänt utredningen, och förutsatt att utredningen visar att det finns en ersättningsbar skadehändelse.

## 5. VID SKADA

### 5.1 Skadeanmälan

Den försäkrade ska utan dröjsmål, dock senast 6 månader efter det att den försäkrade fick kännedom om skadan, anmäla skadehändelse till Gar-Bo.

Den försäkrade ska samråda med Gar-Bo innan något arbete med avhjälpande påbörjas. Försäkringen gäller inte för den försäkrades kostnader för avhjälpande av skada, eller det fel som orsakat skada, innan godkännande från Gar-Bo. Detta gäller inte skadebegränsande åtgärder enligt avsnitt 5.3.

Gar-Bo har rätt att besiktiga anmält fel och anmäld skada.

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 försäkrade ska skriftligen framställa krav på ersättning och styrka ersättningsanspråket genom att lämna upplysningar, verifikationer och andra handlingar, såsom avtal och andra entreprenadhandlingar, 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 bedömning av skadehändelsen, och försummelsen leder till ökad kostnad för Gar-Bo kan ersättningen sättas ned eller helt utebli utifrån vad som är skäligt med hänsyn till omständigheterna.

### 5.3 Skadebegränsande åtgärder

Den försäkrade ska göra vad som står i dennes makt för att förhindra skada, och begränsa uppkommen skada. För skadehändelse som omfattas av försäkringen ersätts även nödvändiga och skäliga kostnader för skadebegränsande åtgärder.

Om den försäkrade brister i sitt ansvar enligt ovan, och försummelsen leder till ökad kostnad för Gar-Bo, kan rätten till ersättning komma att sättas ned helt eller delvis.

### 5.4 Preskription

Den som vill ha försäkringsersättning eller annat försäkringsskydd måste väcka talan inom 10 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 försäkring och finns i den förbehåll vid dubbelförsäkring, gäller samma förbehåll även för denna försäkring. Ansvarigheten fördelas då mellan försäkringarna på sätt som anges i försäkringsavtalslagen.

## 7. REGRESS

I den mån Gar-Bo har betalat ersättning för fel och/eller skada enligt försäkringen övertar Gar-Bo den försäkrades rätt att kräva ersättning från den som gentemot den försäkrade är skyldig att ersätta felet eller skadan.

Den försäkrade är skyldig att i Gar-Bos intresse bevara sin rätt till ersättning från annan. Detta innebär bland annat att den försäkrade snarast möjligt ska reklamera

upptäckt fel till ansvarig leverantör, entreprenör eller konkursförvaltare. Vid försummelse att bevara rätten till ersättning från annan kan ersättningen sättas ned eller helt utebli utifrån vad som är skäligt med hänsyn till omständigheterna.

## 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. TVIST

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

## 10. FORCE MAJEURE

Gar-Bo är inte ansvarigt för skada som har orsakats av lagbud, myndighetsåtgärd, krig, krigsliknande handling, terrorhandling, naturkatastrof, epidemi, strejk, lockout, blockad eller annan omständighet av motsvarande slag som Gar-Bo inte råder över. Förbehållet ifråga om blockad, strejk, bojkott och lockout gäller även om försäkringsgivaren själv är föremål för eller vidtar sådan konfliktåtgärd.

Försäkringen omfattar inte kostnader vars uppkomst eller omfattning har samband med atomkärnprocess, till exempel kärnklyvning, kärnsammansmältning eller radioaktivt sönderfall.

## 11. PERSONUPPGIFTER

Personuppgifter behandlas i enlighet med EU:s dataskyddsförordning och kompletterande svensk dataskyddslagstiftning. Alla uppgifter om våra försäkringstagare behandlas konfidentiellt. Uppgifterna, däribland personuppgifter, måste sparas för att Gar-Bo ska kunna administrera försäkringsavtal, bedriva produktutveckling, reglera skadefall med mera. Uppgifterna erhålls huvudsakligen från försäkringstagaren men kan kompletteras med uppgifter från offentliga register. Vissa uppgifter måste lämnas vidare till samarbetspartners för exempelvis skadereglering. Uppgifter som inte längre behövs raderas.

Försäkringstagare som inte vill erhålla ytterligare produkt- och tjänsteerbjudanden kan anmäla detta till Gar-Bos Kundservice på telefon 010-221 88 00 eller genom att maila Gar-Bo på [info@gar-bo.se](mailto:info@gar-bo.se).

Gar-Bo är personuppgiftsansvarig. Om du vill få information om vilka personuppgifter om dig som behandlas, kan du efter skriftlig ansökan, som ska vara egenhändigt undertecknad och med angivande av försäkringsnummer, ställd till

Gar-Bo Försäkring AB  
Att: Personuppgiftsansvarig  
Ringvägen 100  
118 60 Stockholm

erhålla sådan information samt begära rättelse av felaktiga uppgifter.

## 12. TABELL FÖR ÅLDERSAVDRAG

Åldersavdrag görs på återställandekostnaden (material och arbetskostnad) för varje byggnadsdel enligt Tabell för åldersavdrag. Högsta sammanlagda åldersavdrag begränsas till 80 procent för byggnadsdel som före skadan var funktionsduglig.

Utöver avdragen i Tabell för åldersavdrag kan avdrag göras för uppenbart eftersatt underhåll samt onormalt slitage.

Åldersavdrag per byggnadsdel	År utan avdrag	Därefter avdrag per år
Målning inomhus, tapetsering samt annan tak/väggbeklädnad (inte våtrum)	5	8 %
Textila golvbeläggningar (inte våtrum)	5	8 %
Golv-och väggmatta (trådsvetsad)	5	8 %
Kakel och klinkers i våtrum (inklusive tätskikt)	5	8%
Övriga material och utföranden (inklusive tätskikt) samt målning av våtrum	2	10 %
Takbeläggning av eternit, papp, plast eller gummiduk, inklusive underlagspapp, bärläkt och ströläkt. Åldersavdrag gäller också för beläggning på balkong/terrass.	5	8 %
Skorsten av stål eller plåt	5	8 %
Målning på träfasad, fönster och dörr inklusive karm	5	20 %

## 13. DEFINITIONER

**AB** Allmänna bestämmelser för entreprenader med professionella parter.

**ABT** Allmänna Bestämmelser för totalentreprenader med professionella parter.

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

**Byggnad** Med byggnad menas det hus som uppförts på försäkrad fastighet, inklusive grund. Till byggnaden hör även takavvattningsystem med hängrännor och stuprör. Till byggnad räknas även dräneringsrör, med tillhörande markbädd, som ligger i direkt anslutning till byggnaden. Sådant som i övrigt ligger utanför vägglivet räknas inte till byggnaden.

**Entreprenad** Åtagande från entreprenörens sida att enligt avtal utföra visst arbete, till exempel byggnads- eller anläggningsarbete.

**Entreprenadtid** Med entreprenadtid menas från tidpunkten då arbeten påbörjas till och med godkänd slutbesiktning. Om ingen slutbesiktning utförs avslutas entreprenadtiden då byggnaden tas i bruk, det vill säga när beställaren fritt disponerar byggnaden (entreprenaden).

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

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

**Försäkrad** Den som försäkringen är utställd på, eller den som genom fastighetsförvärv trätt i dennes ställe. Det är endast till den försäkrade som försäkringsersättning kan utbetalas.

**Försäkringstagare** Den som tecknat och betalat försäkringen.

**Grundarbeten** Arbeten som har att göra med husets grundkonstruktion.

**Markarbeten** Förberedande arbeten som leder fram till grundarbeten. Det kan handla om avtäckning av matjord, schaktning, sprängning, pålning, rördragning för vatten och avlopp, dränering och packning av grus.

**Skada** Fysisk försämring av den försäkrade egendomen.

**Skadehändelse** Med skadehändelse avses fel och skada som tekniskt hänger samman och som anmäls vid samma tillfälle (eventuellt tillsammans med annan skadehändelse).

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

**Underförsäkring** Om försäkringsbeloppet i betydande mån understiger värdet av det som är försäkrat.