

SBR

Dolda Fel försäkring -Villkor



Med vår Dolda fel försäkring tryggar du din bostadsaffär för framtiden



1. Försäkringens tecknande

Försäringen tecknas av fysisk person eller dödsbo (försäkringstagaren) som är säljare av fastighet bebyggd med en- eller tvåfamiljsbostad eller fritidshus. Juridisk person kan teckna försäringen efter särskilt godkännande av Länsförsäkringar.

Försäringen kan endast tecknas om huvudbyggnad och komplementbyggnad har besiktigats av en SBR-godkänd besiktningsman eller en av Länsförsäkringar godkänd besiktningsman fram till tillträde. SBR Dolda fel Plus omfattar riskkonstruktioner under förutsättning att de är besiktigade/kontrollerade. Besiktningen får vid tecknandet av försäringen inte vara äldre än 12 månader.

2. Vilka försäringen gäller för

Försäringen gäller för säljare av besiktigad byggnad vars fastighetsbeteckning som anges i försäkringsbrevet.

3. Vad försäringen gäller för

3.1 Dolda fel standard

Försäringen gäller för säljarens ansvar mot köparen enligt jordabalken 4 kap. 19§.

Försäringen gäller för besiktigad bostadsbyggnad och vidbyggt garage eller carport. Även besiktigade komplementbyggnader som är Attefallshus eller gästhus med en bruttoarea om högst 100 m² per byggnad omfattas. Samtliga ovan nämnda besiktigade byggnader benämns i det följande "Byggnad". Till Byggnad räknas dränering och fuktskydd. Till Byggnaden räknas inte altan, uterum eller annan liknande utanpåliggande konstruktion i anslutning till markplan. Försäringen omfattar även eldstäder och rökkanaler förutsatt att besiktning och provtryckning av dessa utförts av behörig besiktningsman högst ett år innan försäringen tecknades.

Försäringen gäller för sådana s.k. dolda fel i byggnad som avses i Jordabalken 4 kap. 19 §.

Med dolda fel avses fel:

- som innebär att byggnaden vid tiden för överlåtelsen avviker från vad som följer av köparens avtal med säljaren eller om den annars avviker från vad köparen med fog hade kunnat förutsätta vid köpet, och
- som inte hade kunnat upptäckas vid en noggrann undersökning av fastigheten innan överlåtelsen och som det inte fanns anledning att förvänta med hänsyn till bostadsbyggnadens ålder, skick och andra omständigheter.

Fel som hade kunnat upptäckas vid fortsatt fördjupad utredning med anledning av

varningstecken som uppmärksammats och som borde ha medfört fördjupad utredning är inte att anse som dolda fel.

Försäkringen täcker säljarens ansvar att betala prisavdrag för dolda fel. Prisavdraget beräknas i enlighet med jordabalken 4 kap. 19c§. Försäkringen omfattar inte säljarens skadeståndsansvar enligt jordabalken 4 kap. 19 § 1 st 2 meningen.

3.2 Merkostnader

Vid ersättningsbar skada lämnas ersättning även för nödvändiga och 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.

3.3 Dolda fel Plus

Skador i riskkonstruktioner betraktas i regel inte som dolda fel för vilka säljare har ett ersättningsansvar enligt jordabalkens regler.

Försäkringen gäller även för fel som grundas på skada i en så kallad riskkonstruktion*, såsom dolda fel, under förutsättning att skadan konstateras ha funnits vid tidpunkten för överlåtelsen.

För att försäkringen ska gälla för skada i riskkonstruktion krävs att:

- riskkonstruktionen i fråga har besiktigats och fuktmätts av en av SBR godkänd besiktningsman,
- förhöjda fuktvärden inte har påvisats vid ovan nämnd besiktning samt
- det, inför överlåtelsen eller tecknandet av försäkringen, inte har framkommit annat symptom eller tecken på fel eller skada i anslutning till riskkonstruktionen.

** En riskkonstruktion är en allmänt känd konstruktion som erfarenhetsmässigt har visat sig kunna leda till fukt- och mögelskador.*

4. När gäller försäkringen

Försäkringen gäller för krav som framställs mot säljaren under försäkringstiden under förutsättning att premien betalats senast på tillträdesdagen.

Försäkringstiden är tiden från och med datum för bindande köpekontrakt, eller från och med dagen för försäkringens tecknande om denna dag infaller efter köpekontraktets

undertecknande, till och med det datum som ligger tio år efter tillträdesdagen. Därefter upp-hör försäkringen att gälla. Försäkringen förnyas inte.

5. Självrisk

Försäkringen gäller utan självrisk.

6. Ersättningsbelopp

6.1 Högsta ersättningsbelopp

Högsta ersättningsbelopp framgår av försäkringsbrevet. Detta är den maximala sammanlagda ersättning som Länsförsäkringar är skyldiga att utge oavsett antalet skador. Inom det högsta ersättningsbeloppet ryms även exempelvis ombuds-, utrednings-, rättegångs- och räddningskostnader.

6.2 Beloppsbegränsningar

Övriga beloppsbegränsningar inom högsta ersättningsbeloppet, avseende skäliga merkostnader, skada på växtlighet och tomtmark i samband med åtgärdande av skada på byggnad samt skada på vidbyggt garage/carport och komplementbyggnader som är besiktade:

- Skäliga merkostnader; max 60 000 kronor
- Skada på växtlighet och tomtmark i samband med åtgärdande av skada på byggnad; max 50 000 kronor
- Skada på vidbyggt garage/carport och komplementbyggnader; max 100 000 kronor.

6.3 Byggnadens ålder, bruk och teknisk livslängd m.m.

Ersättning för dolda fel eller skador i riskkonstruktion lämnas med hänsyn tagen till byggnadens ålder, bruk och standardhöjande effekt. Försäkringen täcker inte för byggnadskonstruktioner då den tekniska livslängden uppnåtts (åldersmässigt avskriven).

6.4 Underhålls- och ändringsarbete

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

7. Försäkringen gäller inte för

7.1 Krav understigande 9 000 kronor kommer inte att utredas eller ersättas.

7.2 Ansvar på grund av säljarens egna åtaganden

Försäkringen gäller inte för krav som grundas på att säljaren lämnat information, utfäst, garanterat eller avtalat med köparen att bostadsbyggnaden har högre standard än vad köparen annars skulle ha anledning att förutsätta.

7.3 Enstegstätade putsade fasader

Försäkringen gäller inte för fel eller skada som beror på att bostadsbyggnadens fasad har en konstruktion med puts direkt på skiva med isolering utan luftspalt och där bostadsbyggnaden består av träregelstomme, så kallad enstegstätad putsad fasad. Detta undantag gäller oavsett vad som står under punkten 3 gällande besiktigade och fuktmätta riskkonstruktioner.

7.4 Fel eller skador som säljaren känt till

Försäkringen gäller inte för krav som grundas på fel, skador, skadesymptom, brister eller andra avvikelser från fackmässigt utförande som säljaren känt till eller borde ha känt till vid överlåtelsen och/eller försäkringens tecknande men underlåtit att upplysa besiktningsmannen och/eller köparen om, eller lämnat missvisande uppgifter om.

7.5 Krav som grundas på fel, skador eller brister hänförliga till

- elsystem som inte installerats av behörig elektriker
- vatten-, dagvatten-, gas-, ventilations-, och värme- och avloppsinstallationer samt hissar, solfångare och kylanläggningar.
- maskinell utrustning som t.ex. värmepanna, värmepump, elektriskt avfuktningssystem, centraldammsugare med rörsystem, markis, kyl, frys, tvättmaskin, diskmaskin och andra så kallade vitvaror.
- TV, antenn, parabol, telefoni, dator och internet.
- Parallelltak
- Simbassäng/pool och spabad med tillhörande maskinell utrustning

Försäkringen gäller inte för krav som grundas på fel eller skador belägna utanför Byggnaden.

7.6 Krav som grundas på förekomst av miljöfarliga ämnen, såsom radon eller asbest

7.7 Krav som grundas på fel i frågan om vattnets kvalitet eller kvantitet

7.8 Krav som grundas på fel i fråga om boyta eller fastighetsareal

7.9 Krav som grundas på rättsligt fel eller rådighetsfel

Notera

Med rättsligt fel menas till exempel att säljaren inte är rätt ägare eller att fastigheten är belastad av sakrätter eller andra rättigheter utöver vad som förutsatts vid köpet.

Med sakrätt menas till exempel nyttjanderätt, panträtt, servitut.

Med rådighetsfel menas till exempel att möjligheten att förfoga över byggnaden är inskränkt genom myndighetsbeslut på ett sätt som köparen inte haft anledning att räkna med.

8. Tillämplig lag

För denna försäkring gäller i övrigt bestämmelserna i försäkringsavtalslagen. Tvist angående tolkningen av detta avtal ska avgöras enligt svensk lag i svensk domstol.

9. Premiebetalning

Premien för försäkringen är en engångspremie och utgör full premie för hela försäkringstiden.

10. Behandling av personuppgifter

Länsförsäkringar behandlar personuppgifter i enlighet med vad som anges i informationen "Behandling av personuppgifter" som du hittar på vår webbplats lansforsakringar.se/personuppgifter. Om du vill kan du få informationen skickad till dig, kontakta i så fall Länsförsäkringar Sak AB, 106 50 Stockholm.

Philipsson & Partner AB (Philipsson) behandlar personuppgifter om dig i egenskap av försäkringsförmedlare i samband med förmedling av försäkringen och överför relevanta personuppgifter till försäkringsgivaren. För att kunna fullgöra Philipssons uppdrag som försäkringsförmedlare behöver Philipsson behandla dina personuppgifter som är nödvändiga för tjänstens utförande. Philipsson kan bl.a. inhämta uppgifter från dig, fastighetsmäklare, besiktningsman, försäkringsgivare, försäkringsadministratörer och myndigheter. De personuppgifter som kan komma ifråga är t.ex. namn, adress, personnummer, telefonnummer, e-postadress samt försäkringsrelaterade uppgifter som fastighetsbeteckning m.m. Dessa uppgifter är nödvändiga för att Philipsson ska kunna fullgöra sina åtaganden gentemot dig samt för att Philipsson ska kunna nå dig med aktuell information.

Personuppgifterna kan även komma att behandlas av annat bolag som Philipsson samarbetar med för att kunna fullgöra Philipssons uppdrag. För mer information om hur Philipssons behandlar personuppgifter i enlighet med GDPR hittar du på Philipssons hemsida <https://www.hjerta.se/formedlare/hjerta-stockholm-hammarby-sjostad/>.

11. Gemensamt skadeanmälningsregister (GSR)

Bolaget äger rätt att i ett för försäkringsbranschen gemensamt skadeanmälningsregister (GSR) registrera anmälda skador med anledning av denna försäkring. Registret används endast i samband med skadereglering. Personuppgiftsansvarig för det gemensamma skadeanmälningsregistret är Svensk Försäkring.

12. Vid skada

Anspråk mot försäkringen ska skriftligen anmälas till försäkringsbolaget snarast möjligt från det att den försäkrade fått kännedom om det dolda felet eller framställt krav. I annat fall kan rätten till ersättning minskas efter vad som är skäligt med hänsyn till omständigheterna, om försummelsen medfört skada för försäkringsbolaget. Har krav framställts skriftligen mot säljaren ska kopia på det skriftliga kravet bifogas anmälan till försäkringsgivaren.

Den försäkrade är skyldig att lämna allt det biträde och alla de upplysningar som behövs för att Länsförsäkringar ska kunna bedöma om det framställda kravet omfattas av försäkringen, och säljarens eventuella ansvar, samt hantera och avsluta ärendet. Säljaren är också skyldig att snarast underrätta Länsförsäkringar om rättegång eller mottagande av stämningsansökan samt att följa Länsförsäkringars instruktioner.

Om den försäkrade inte fullgör sina skyldigheter enligt ovan kan ersättningen för skadan sättas ned (minskas) efter vad som är skäligt med hänsyn till omständigheterna.

Skadeanmälan görs via Philipssons hemsida <https://www.hjerta.se/formedlare/hjerta-stockholm-hammarby-sjostad/>.

Skadeanmälan kan även göras per post till:

Länsförsäkringar Sak Försäkringsaktiebolag AO Företag & Återförsäkring, Skador Dolda fel,
106 50 Stockholm

Vid frågor, kontakta Skador Dolda fel per mejl på doldafel@lansforsakringar.se eller på telefonnummer 08-588 405 10.

13. Medgivande av säljarens ersättningsskyldighet

Säljaren får inte medge ersättningsskyldighet, eller på annat sätt påta sig ansvar, utan Länsförsäkringars godkännande. Försäkringen gäller inte till den del som säljaren tagit på sig ansvar utöver gällande rätt.

14. Uppgörelse i godo

Har Länsförsäkringar meddelat säljaren att Länsförsäkringar är villigt att göra upp i godo med köparen är Länsförsäkringar fritt från ansvar och ersättningskyldighet därutöver.

15. 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.

16. Återkrav

I samma utsträckning som Länsförsäkringar har betalat ersättning för fel, skada, eller motsvarande felaktigt utförd tjänst, övertar också Länsförsäkringar rätten att kräva ersättning av den som är ansvarig för skadan.

Säljaren får inte träffa överenskommelse med den som är ansvarig för skadan som innebär att säljaren helt eller delvis avstår från sin rätt till ersättning från denne.

17. Force majeure

Försäkringen gäller inte för kostnader eller annan förlust till följd av miljökatastrof, kärnkraftsolyckor, radioaktivitet, krig, krigsliknande händelse, inbördeskrig, revolution, terroristdåd, uppror eller upplopp eller på grund av arbetsmarknadskonflikt eller konfiskation, förstatligande, rekvisition, destruktions eller skada på egendom efter beslut av regeringen eller myndighet. Försäkringen gäller inte heller för kostnader eller annan förlust till följd av att skadereglering, betalning av ersättning eller annan åtgärd har fördröjts på grund av någon av ovanstående händelser.

18. Preskription

Den som vill ha försäkringsersättning eller annat försäkringskydd måste väcka talan mot

försäkringsbolaget inom tio år från tidpunkten när det förhållande som enligt försäkringsavtalet, berättigar till sådant försäkringsskydd inträdde. Annars går rätten till ersättning förlorad.

Om anspråk har framställts till bolaget inom ovan angiven tid är fristen att väcka talan alltid minst 6 månader från det att bolaget har förklarat att det tagit slutlig ställning till anspråket. Med det förhållande som berättigar till försäkringsskydd menas tidpunkten då försäkrad fick kännedom om krav som riktats mot den försäkrade. Med väcka talan menas att ansöka om stämning i domstol.

19. Om vi inte kommer överens

Den säljare eller köpare som inte är nöjd med försäkringsgivarens beslut i ett skadeärende, kan begära omprövning av ärendet hos försäkringsgivarens handläggare. Om meningsskiljaktigheter kvarstår rörande försäkringens omfattning eller säljarens ansvar efter sådan omprövning, kan säljare eller köpare begära överprövning av skadenämnden för säljaransvarsförsäkring. Nämnden prövar dock inte vilket ersättningsbelopp en köpare är berättigad till.

Säljaren kan även vända sig till:

- Allmänna Reklamationsnämndens avdelning för försäkringsfrågor. Adressen är Box 174, 101 23 Stockholm. Tel: 08-508 860 00. Prövning i nämnden är kostnadsfri.
- Konsumenternas Försäkringsbyrå som lämnar allmänna upplysningar i förfrågningar. Tel: 0200-22 58 00. Rådgivningen är kostnadsfri.
- Den kommunala konsumentvägledningen för information och råd om försäkringar.

Om köparen är missnöjd kan köparen vända sig till domstol för att få skadan slutligt prövad. Har köparen rättsskyddsförsäkring hos Länsförsäkringar eller i annat försäkringsbolag kan den ge rätt till ersättning för ombudskostnader i samband med tvisten.

20. Vem som är försäkringsgivare

Försäkringsgivare är Länsförsäkringar Sak Försäkringsaktiebolag (publ.), 106 50 Stockholm, organisationsnummer 502010–9681.

21. Sanktioner

Länsförsäkringar tillhandahåller inte försäkringsskydd, är skyldigt att ersätta skada eller erbjuder någon tjänst i den mån tillhandahållande av sådant försäkringsskydd, ersättning

Bilaga A Säljarvillkor

eller tjänst skulle exponera Länsförsäkringar för en sanktion. Det åligger kunden att löpande undersöka om sanktionsbestämmelser kan bli aktuella i kundens verksamhet och genast meddela Länsförsäkringar om så är fallet.

Med sanktion avses sanktion, förbud eller restriktion i enlighet med av FN utfärdad resolution, handels- eller ekonomisk sanktion, lag eller föreskrift utfärdad av Europeiska Unionen eller annan stat.