

# Omfattning och villkor Dolda fel

## 1. Vem och vilken

fastighet försäkringen gäller för  
Försäkringen gäller för den eller de säljare som anges i försäkringsbrevet (i försäkringen benämnd den försäkrade). Försäkringsavtal kan endast ingås av fysiska personer och dödsbon (även skiftade dödsbon) som säljer en en- eller tvåfamiljsfastighet belägen i Sverige som förmedlats av fastighetsmäklare. Försäkringen gäller för besiktigad bostadsbyggnad samt för besiktigad bibyggnad till bostadsbyggnad. Även juridiska personer kan ingå försäkringsavtal enligt ovan under förutsättning att deras verksamhet inte omfattar köp, försäljning eller förvaltning av fast egendom.

## 2. Försäkringens omfattning

Försäkringen gäller för det ansvar som den försäkrade har för dolda fel (även kallade abstrakta fel) i bostadsbyggnad på den fastighet som anges i försäkringsbrevet enligt Jordabalken 4 kap. 19§ samt rättspraxis. Med dolda fel avses avvikelser i bostadsbyggnad från vad en köpare har haft att räkna med/haft fog att förutsätta utan att något särskilt avtalats om bostadsbyggnadens standard. Felet skall inte heller ha varit upptäckbart vid köpet. Om ett s.k. dolt fel (abstrakt fel) föreligger kommer en skälig nedsättning av köpeskillingen att utbetalas ur försäkringen. Försäkringen kan endast tecknas först sedan bostadsbyggnad besiktigats av en av försäkringsbolaget godkänd besiktningsman och fram t o m tillträde. Den försäkrade skall lämna besiktningsmannen upplysningar om bostadsbyggnads skick vilka kan ha betydelse för besiktningen.

## 3. När försäkringen gäller

Försäkringen gäller för krav som köparen framställer mot den försäkrade inom tidsperioden från undertecknande av köpekontrakt (begynnelsedatum i försäkringsbrevet) till och med 10 år efter tillträdesdagen. I försäkringen är denna period benämnd försäkringstiden.

## 4. Vem som är försäkringsgivare

Försäkringsgivare/Försäkringsbolag är: Chubb Insurance Company of Europe SE, Jakobsbergsgatan 7, 2 tr, 111 44 Stockholm.

## 5. Vad försäkringen gäller för

### 5.1 Försäkringsåtagande

Om köparen framställer krav mot den försäkrade och hävdar att det föreligger fel i bostadsbyggnad, som den försäkrade skall ansvara för, åtar sig försäkringsbolaget inom ramen för försäkringsvillkoren att:

- Utredda om felansvar föreligger.
- Förhandla med den som framställt kravet.
- Föra den försäkrades talan vid rättegång eller skiljemannaförfarande och därvid betala de rättegångs- eller skiljemannakostnader som den försäkrade åsamkats eller ålagts betala och som inte kan utfås av motpart eller annan. Försäkringsbolaget
- förbehåller sig rätten att utse ombud för den försäkrade.
- Om köpet inte hävs, betala till köparen den nedsättning av
- köpeskillingen vilken den försäkrade enligt gällande rätt
- är skyldig att utge.
- Om köpet hävs, betala det belopp motsvarande det nedsättningsbelopp
- som annars skulle ha utgått.

### 5.2 Vad försäkringen inte gäller för

a. Ansvar på grund av den försäkrades egna åtaganden  
Försäkringen gäller inte för krav som grundas på att den försäkrade lämnat utfästelser, garantier eller på annat sätt avtalat med köparen att bostadsbyggnaden har högre standard än vad köparen annars skulle ha haft att räkna med/skulle ha haft fog att förutsätta. Försäkringen gäller inte heller för upplysningar om bostadsbyggnadens standard som den försäkrade har lämnat till köparen som är felaktiga eller missvisande till den del upplysningarna har påverkat köparens undersökningsplikt och där den försäkrade ej kan visa att denna hade skälig anledning till att lämna sådan upplysning.

b. Fel som den försäkrade känt till  
Försäkringen gäller inte för krav som grundas på fel som den försäkrade känt till eller borde ha känt till vid överlåtelsen eller vid tecknandet av försäkringen men underlåtit att upplysa om eller svikligen förtigit.

c. Skadeståndskrav  
Försäkringen gäller inte för skadeståndskrav med anledning av försäljning av fastighet.

d. Vissa av byggnadens egenskaper m m  
Försäkringen gäller inte för krav som grundas på fel i bostadsbyggnad i fråga om:

- installationer av el och VVS (värme, ventilation, sanitet);
- radon, gammastrålning och asbest;
- vattnets kvalitet eller kvantitet;

Dock gäller följande:

Eldstäder och rökgångar omfattas under förutsättning att besiktning och provtryckning har utförts av behörig fackman. Skador som då upptäcks eller borde ha upptäckts omfattas inte. Maskinell utrustning omfattas under förutsättning att skada på sådan utrustning kan anses utgöra ett dolt fel enligt jordabalken. Dock utbetalas maximalt SEK 10 000 under hela försäkringstiden för sådan utrustning oberoende av värdet. Försäkringen ersätter skäliga och rimliga kostnader för reparation av försäkrad utrustning. Om den skadade utrustningen inte kan repareras eller om reparationskostnaden är högre än värdet på den försäkrade utrustningen, lämnar försäkringen istället ersättning för värdet av likvärdig utrustning inom angivet försäkringsbelopp. Vid bedömning av värdet görs ett åldersavdrag där livslängdsuppgifter enligt praxis samt teknisk expertis ligger till grund för avdraget.

#### 6. Merkostnader

Om den försäkrade ansvarar för dolt fel som omfattas av denna försäkring, och kostnaden för det dolda felet överstiger 7 000 SEK, ersätter försäkringsgivaren även följande merkostnader under förutsättning att de är eller har varit skäliga och nödvändiga:

- Hushållets kostnader för ersättningsboende under reparationstiden
- och i samband med detta fördyrade matkostnader.
- Kostnader för att flytta och/eller förvara möbler på annan plats under reparation.

Maximal ersättning för merkostnader uppgår till SEK 10 000 under hela den tid försäkringen är i kraft. Ersättning enligt detta moment är endast betingat av försäkringsvillkoren och innebär inte att den försäkrade ådragit sig skadeståndsskyldighet gentemot köparen.

#### 7. Försäkringsbelopp

Det försäkringsbelopp som anges i försäkringsbrevet är den maximala sammanlagda ersättning som försäkringsgivaren är skyldig att utge för samtliga krav som framställs ot den försäkrade inom försäkringstiden, inklusive rättegångskostnader.

#### 8. Självrisk

Självriskan anges i försäkringsbrevet. Under försäkringsperioden avdrages endast en självrisk. Den försäkrade betalar självriskan direkt till köparen. Vid självrisker som bygger på en procentsats av ett prisbasbelopp, tillämpas det prisbasbelopp som gällde vid det år försäkringen tecknades.

#### 9. Rättigheter och skyldigheter

då krav framställs mot den försäkrade

##### 9.1 Anmälan om att krav framställts

Krav som framställs mot den försäkrade skall skriftligen anmälas till försäkringsbolaget så snart det är praktiskt möjligt. Har kravet framställts skriftligen mot den försäkrade skall kopia på det skriftliga kravet bifogas anmälan till försäkringsbolaget. Kopia på det besiktningsprotokoll som anges i försäkringsbrevet skall alltid bifogas anmälan. Försäkringsbolaget är inte skyldigt att ersätta eventuella merkostnader som uppkommer till följd av onödigt dröjsmål med anmälan. Anspråk mot säljaren kan även anmälas till försäkringsbolaget direkt av köparen, dock endast i nedanstående fall:

- Säljaren avflyttat till okänd adress
  - Säljaren vägrar svara på köparens anspråk
  - Köparen, vid överlåtelsen, mottagit fullmakt av säljaren att anmäla skada till försäkringen
- Ovanstående innebär inte att det föreligger ett försäkringsavtalsförhållande mellan försäkringsbolaget och köparen.

Ovanstående innebär dock att försäkringsgivaren utreder om felansvar föreligger samt att, i förekommande fall, även utbetala ersättning.

För den händelse köparen väcker talan mot säljaren i allmän domstol företräder försäkringsbolaget endast säljaren.

##### 9.2 Biträde och information

Den försäkrade är skyldig att lämna allt det biträde och alla de upplysningar som behövs för att försäkringsbolaget skall kunna bedöma det framställda kravet och den försäkrades ansvar samt reglera och avsluta ärendet. Försäkringsbolaget äger självständig rätt att avgöra om det föreligger ett s k dolt fel, bedöma storleken av ett nedsättningsgrundande belopp till den del av kravet som kan omfattas av försäkringen samt betala ut den nedsättning av köpeskillingen som köparen har rätt till. Den försäkrade äger rätt att när som helst återkalla försäkringsbolagets handlingsfrihet. Den försäkrade har i sådant fall att föra sin egen talan. Försäkringsbolaget är inte skyldigt att betala de kostnader som uppkommer till följd av att den försäkrade har återkallat försäkringsbolagets handlingsfrihet.

#### 10. Regress (återkrav)

Försäkringsbolaget förebehåller sig rätten att inträda i den försäkrades ställe gentemot den som kan vara slutgiltigt skadeståndsskyldig för det av köparen reklamerade felet.

##### 11. Premiebetalning

Premien för försäkringen framgår av försäkringsbrevet och utgör full premie för hela försäkringstiden. Premie inbetalas till Nordic Försäkring & Riskhantering AB i enlighet med gällande betalningsregler. Försäkringsbolagets ansvarighet inträder vid försäkringstidens början och gäller till dess försäkringen upphört att gälla.

### 12. Försäkringen upphör att gälla

Försäkringen upphör att gälla vid försäkringstidens utgång. Om premiebetaling uteblir har försäkringsbolaget rätt att säga upp försäkringen att upphöra från begynnelse dagen. Uppsägningen skall ske skriftligen och stipulera att försäkringen upphör att gälla från och med begynnelse dagen om inte premien inkommit till försäkringsgivaren inom 14 dagar från uppsägningens avsändande.

### 13. Tillämplig lag

På detta avtal är svensk rätt tillämplig.

### 14. Förfarande vid tvist

Tvist i anledning av detta avtal skall avgöras i allmän domstol i Sverige.

### 15. Försäkringsförmedlare

Nordic Försäkring & Riskhantering AB är försäkringsförmedlare avseende denna försäkring och sköter all administration inklusive fakturautskick.

Kontakta Nordic på telefon 031-335 05 82/335 05 84, eller e-post [info@nordic.se](mailto:info@nordic.se).

### Administration och förmedling

Denna försäkring distribueras av försäkringsförmedlaren Nordic Försäkring Riskhantering AB som är ett registrerat hos Bolagsverket och godkänt av tillsynsmyndigheten Finansinspektionen. Försäkringsförmedlaren omfattas av en ansvarsförsäkring placerad i försäkringsbolaget Länsförsäkringar AB, 173 82 Stockholm. Försäkringen täcker skadeståndsskyldig-

het till följd av felaktig försäkringsförmedling. Den högsta ersättning som kan utbetalas från försäkringen är 1 120 200 euro. Som kund har du rätt att rikta skadeståndsanspråk direkt till försäkringsbolaget ovan. Eventuella klagomål som uppstår i samband med försäkringsförmedling framförs muntligen eller skriftligen till Nordic Försäkring & Riskhantering AB:s klagomålsansvarige, tel: 031- 40 53 70. Klagomålet behandlas genom att information kring händelsen inhämtas från de berörda, därefter sker en bedömning om vem som bär skulden för det inträffade, och den som klagar informeras om vad som skett och hur det kan rättas till. Finns efter det fortfarande missnöje med förmedlaren, kan ärendet prövas av ARN (Allmänna reklamationsnämnden) eller allmän domstol. Observera att ARN endast prövar tvister som rör konsumenter. Som ersättning för de tjänster som utför utgår provision till förmedlaren.

### 16 . Personuppgiftslagen

Personuppgiftslagen (SFS 1998:204), PuL, innehåller regler beträffande behandling av personuppgifter. Lagens huvudsyfte är att skydda din personliga integritet vilken vi också vill värna om i vår verksamhet. För att kunna fullgöra vårt uppdrag som försäkringsförmedlare behöver vi inhämta, bearbeta och utlämna personuppgifter rörande dig. Vi inhämtar bl.a. uppgifter från dig, försäkringsgivare, försäkringsadministratörer och myndigheter. De personuppgifter som kan komma ifråga är t.ex. namn, adress, personnummer, telefonnummer, e-postadress samt försäkringsrelaterade personuppgifter. Dessa uppgifter är nödvändiga för att vi ska kunna fullgöra våra åtaganden gentemot dig samt för att vi ska kunna nå dig med aktuell information om våra andra produkter och övriga tjänster. Personuppgifterna kan komma att behandlas av annat bolag som vi samarbetar med för att kunna fullgöra vårt uppdrag, t.ex. försäkringsgivare och skaderegleringsföretag