

**VILLKOR**  
**OBM SAFE**  
**DOLDA FEL-FÖRSÄKRING**  
2022-03-01

# INNEHÅLLSFÖRTECKNING

1. INLEDANDE BESTÄMMELSER .....	3
1.1 Vem tecknar försäkringen .....	3
1.2 Vem gäller försäkringen för.....	3
1.3 Vad gäller försäkringen för .....	3
1.4 När försäkringen gäller .....	3
1.5 Besiktning .....	3
2. FÖRSÄKRINGENS OMFATTNING .....	3
2.1 Dolda fel.....	3
2.2 Maskinell utrustning .....	4
2.3 Merkostnader .....	4
3. UNDANTAG.....	4
4. ERSÄTTNINGSGREGLER .....	5
4.1 Högsta ersättningsbelopp .....	5
4.2 Självrisk och skaderegleringsgräns .....	5
4.3 Beslut om ersättning .....	5
5. VID SKADA.....	5
5.1 Skadeanmälan.....	5
5.2 Information från säljaren.....	5
5.3 Ersättningsanspråk.....	5
5.4 Återkallande av försäkringsbolagets handlingsfrihet.....	5
5.5 Preskription.....	5
6. DUBBELFÖRSÄKRING .....	5
7. REGRESS .....	5
8. ÅTERKRAV .....	5
9. TILLÄMPLIG LAG .....	5
10. FORCE MAJEURE.....	6
11. OM VI INTE ÄR ÖVERENS.....	6
12. TVIST .....	6
13. RÅDGIVNING .....	6
14. PERSONUPPGIFTER .....	6
15. DEFINITIONER.....	7

Försäkringsgivare är Gar-bo Försäkring AB, organisationsnummer 516401-6668, Norrlandsgatan 15, 111 43 Stockholm, +46 (0) 10-221 88 00, doldafel@gar-bo.se, www.gar-bo.se. Försäkringsförmedlare är Försäkringsutveckling Sverige AB (FUAB), organisationsnummer 559058-8850, Box 38044, 100 64 Stockholm, +46 (0) 8-5200 5600, info@fuab.com, www.fuab.com. Tillsynsmyndighet är Finansinspektionen, Box 7821, 103 97 Stockholm (tfn. 08- 408 980 00 och e-post: finansinspektionen@fi.se).

## 1. INLEDANDE BESTÄMMELSER

Dessa försäkringsvillkor avser OBM SAFE Dolda fel.

### 1.1 Vem tecknar försäkringen

Försäkringen tecknas av fysisk person eller dödsbo (försäkringstagaren) som är säljare av fastighet i Sverige med typkod 100-299, bebyggd med villa eller fritidshus. Juridisk person kan teckna försäkringen efter särskilt godkännande av Gar-Bo. Försäkringen kan dock inte tecknas av företag som bedriver verksamhet inom köp och försäljning av fastigheter, fastighetsutveckling, fastighetsförvaltning, byggnation eller annan entreprenadverksamhet inom fastighets- och entreprenadsektorn.

Försäljningen ska vara förmedlad genom fastighetsmäklare eller annan av Gar-Bo godkänd person.

Fastighetsbeteckningen anges i försäkringsbrevet.

### 1.2 Vem gäller försäkringen för

Försäkringen gäller för säljaren av fastigheten (den försäkrade).

Skadeanmälan kan dock göras av såväl säljaren som köparen (se avsnitt 5.1), och ersättning som avser nedsättning av köpeskillingen utbetalas i första hand till köparen (se avsnitt 2.1).

### 1.3 Vad gäller försäkringen för

Försäkringen gäller enligt försäkringsvillkoren för det ansvar säljaren har för dolda fel enligt 4 kap 19 § jordabalken.

Försäkringen gäller för besiktigad huvudbyggnad inklusive vidbyggt garage eller carport samt för besiktigade bityggnader (ej ekonomibyggnader).

### 1.4 När försäkringen gäller

Försäkringen gäller från den dag då köpekontraktet undertecknats till och med tio år från dagen för köparens tillträde till fastigheten. Försäkringen är giltig under förutsättning att säljaren och köparen fullgör köpet genom att underteckna köpebrevet, och att premien betalas i enlighet med betalningsvillkoren på premiefakturan.

Dessutom måste överlåtelsebesiktning vara genomförd samt köpekontraktet ha undertecknats inom 12 månader från senaste besiktningstillfället. Försäkringen gäller tidigast efter genomförd överlåtelsebesiktning.

Om köparen överlåter fastigheten gäller försäkringen fortfarande för den ursprungliga säljaren (försäkringstagaren) som anges i försäkringsbrevet, i tio år för fel som denna svarar för enligt enligt 4 kap 19 § jordabalken, förutsatt att felet också omfattas av denna försäkring.

Försäkringen ska tecknas senast på tillträdesdagen. Under vissa förutsättningar kan, efter godkännande av Gar-Bo, försäkring tecknas även om tillträdesdagen har passerats. Förutsättningen för det är att varken säljare eller köpare vid

tillfället för försäkringens tecknande har kännedom om skada eller omständighet som kan leda till skada. Vid oriktig skadeförsäkringen har Gar-Bo rätt att besluta att eventuell ersättning minskas, uteblir eller återkrävs alternativt att inte teckna försäkring.

Försäkringen kan inte förnyas efter försäkringsperioden.

### 1.5 Besiktning

Inför tecknandet av försäkringen ska byggnaderna besiktigas. Besiktningen/kontrollen ska ha utförts av OBM Gruppen, eller en av OBM Gruppen och Gar-Bo godkänd besiktningsman.

Tecknas inget köpekontrakt inom 12 månader från besiktningstillfället måste en ny besiktning utföras, alternativt att protokollet revideras efter ett platsbesök.

Eldstäder och rökgångar ska vara besiktigade och provtryckta av behörig fackman senast 12 månader innan försäkring tecknas. Det ska framgå av godkänt sotningsprotokoll.

## 2. FÖRSÄKRINGENS OMFATTNING

### 2.1 Dolda fel

Försäkringen gäller för krav som grundas på fel i byggnad i enlighet med 4 kap 19 § jordabalken i den utsträckning felet utgör avvikelser i byggnaden från vad köparen hade kunnat förutsätta utan särskilda utfästelser eller avtal från säljarens sida om byggnadens standard (så kallade dolda fel). Prisavdrag beräknas i enlighet med 4 kap 19 c § jordabalken.

Försäkringen omfattar även rökkanaler, eldstäder, installationer/system för el, avlopp och vatten i samma utsträckning som ovan.

Gar-bo åtar sig att:

- Utreda 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. Gar-Bo förbehåller sig rätten att utse ombud för den försäkrade. Utser den försäkrade ett eget ombud som inte godkänts av Gar-Bo så är Gar-Bo inte skyldigt att betala de rättegångs- eller skiljemannakostnader som den försäkrade åsamkas eller åläggs att betala.
- Betala till köparen den nedsättning av köpeskillingen vilken den försäkrade enligt gällande rätt är skyldig att utge.
- Om köpet hävs, betala till säljaren ett belopp motsvarande det nedsättningsbelopp som annars skulle ha utgått.

### 2.1.1 Förtydligande gällande vad som anses vara ett dolt fel

Ett fel betraktas inte som dolt fel om köparen borde ha upptäckt felet vid en noggrann undersökning av fastigheten. Det innebär bland annat att försäkringen inte gäller för fel som upptäckts under undersökning av fastigheten i samband med försäljning, eller för fel som skulle ha upptäckts vid fortsatt fördjupad utredning, i de fall där det har uppmärksamats tecken på att det kan finnas fel/skador och det därför borde ha genomförts en fördjupad utredning.

Som dolda fel räknas bland annat inte

- Fel eller följdskada av estetisk natur som inte påverkar byggnadens funktion eller nyttjandet av byggnaden.
- Kostnader för fördyrande/förbättrande åtgärder, utöver nödvändiga kostnader för förändrade bransch- och byggregler.
- Fel och skada på lösöre.
- Fel och/eller skada på eller avsaknad av larm, låsanordning, brandklassad dörr eller liknande anordning.
- Fel eller skada som har antecknats i besiktningsutlåtandet.
- Fel och skador som besiktningsmannen i besiktningsutlåtandet har rekommenderat en fördjupad undersökning/fortsatt teknisk utredning av. Försäkringen gäller inte heller för följdskador till sådana fel och skador.

### 2.2 Maskinell utrustning

Vid fel i maskinell utrustning och där felet har lett till en följdskada i byggnadsdel omfattas även den maskinella utrustningen under förutsättning att livslängden inte är uppnådd. En förutsättning för detta är att följdskadan är ett dolt fel.

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.

Enbart fel på maskinell utrustning, där felet inte har lett till följdskada i byggnadsdel, omfattas inte. Kostnader för fel som omfattas av ett i avtal lämnat garantiåtagande (leverantörsgaranti) omfattas inte heller.

### 2.3 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. UNDANTAG

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

Försäkringen gäller inte för:

- 3.1 Fel på, eller skada orsakad av, parallelltak och så kallad enstegstätad putsfasad på regelstomme.
- 3.2 Fel eller brist som har samband med vattnets kvantitet eller kvalitet.
- 3.3 Fel eller följdskada som består av, eller orsakats av, radon eller asbest.
- 3.4 Fel och/eller skador belägna utanför byggnaden.
- 3.5 Fel, brist eller följdskada som säljaren har förtigit, dolt eller givit felaktig eller missvisande uppgift om.
- 3.6 Sådant som avviker från vad som avtalats mellan säljaren och köparen eller för krav som grundas på att den försäkrade lämnat utfästelser eller garantier om att byggnaden har en högre standard än vad köparen annars skulle ha haft anledning att räkna med. 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 inte kan visa att denna hade skälig anledning till att lämna sådan upplysning. Försäkringen gäller inte heller för fel som säljaren tagit på sig ansvaret, eller lovat köparen ersättning för.
- 3.7 Skada genom brand, el-fenomen, åsknedslag, explosion, storm, hagel, sotutströmning, motordrivet fordon, jordskred, bergras, lavin, dammgengombrott, jordskalv, inbrott, stöld, uppsåtlig skadegörelse, bräckage av glas samt vätska eller ånga som läckt och/eller utströmmat från ledningssystem och anordningar anslutna till ledningssystem.
- 3.8 Fel och/eller följdskada på, eller orsakade av, system för olja inklusive oljetank, ventilation, värme, gas, och anordningar som ingår i ett sådant system, hiss, värmekulvert och värmepumpänläggning inklusive rörsystem, vitvaror, brunn, simbassäng/pool och spabad med tillhörande maskinell utrustning, fläkt, sophanteringsutrustning, centralsdammsugare inklusive rörsystem, dator och antenn.

## 4. ERSÄTTNINGSGREGLER

### 4.1 Högsta ersättningsbelopp

Högsta ersättningsbeloppet framgår av försäkringsbrevet. Detta belopp kan inte överskridas under försäkringstiden totalt för samtliga moment som ingår i försäkringen. Ersättningsens storlek kan inte heller överskrida den aktuella byggnadens marknadsvärde vid tidpunkten för skadan.

#### Övriga beloppbegränsningar inom det högsta ersättningsbeloppet

- Skada på altan och uterum, 100 000 kronor
- Skada på fristående och vidbyggt garage/carport, 100 000 kronor
- Annan utanpåliggande konstruktion i anslutning till markplan som skadats eller rivits för åtkomst av skada på byggnad, 50 000 kronor
- Maskinell utrustning, 10 000 kronor
- Nödvändiga och skäliga merkostnader, 10 000 kronor

### 4.2 Självrisk och skaderegleringsgräns

Försäkringen gäller utan självrisk respektive skaderegleringsgräns.

### 4.3 Beslut om ersättning

Gar-Bo äger självständig rätt att bedöma om det föreligger ett 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.

## 5. VID SKADA

### 5.1 Skadeanmälan

Skadeanmälan kan göras av säljaren eller av köparen. Säljaren eller köparen ska utan dröjsmål anmäla till Gar-Bo att köparen har riktat krav avseende dolt fel mot säljaren.

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 Information från säljaren

Säljaren ska överlämna de handlingar som behövs för bedömning av köparens krav till Gar-Bo. Även andra handlingar och information som Gar-Bo bedömer vara nödvändig för skaderegleringen kan komma att begäras in. Om säljarens medverkan krävs för utredning av köparens krav ska säljaren följa Gar-Bos anvisningar.

### 5.3 Ersättningsanspråk

Den som begär ersättning ska specificera sitt ersättningsanspråk och styrka ersättningsanspråket genom att lämna upplysningar, verifierationer och andra handlingar 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 skadans bedömning, och försummelsen leder till

skada för Gar-Bo kan ersättningen sättas ned eller helt utebli utifrån vad som är skäligt med hänsyn till omständigheterna.

### 5.4 Återkallande av försäkringsbolagets handlingsfrihet

Den försäkrade äger rätt att när som helst återkalla Gar-Bos handlingsfrihet. Den försäkrade har i sådant fall att föra sin egen talan. Gar-Bo är inte skyldigt att betala de kostnader som uppkommer om den försäkrade har återkallat Gar-Bos handlingsfrihet.

### 5.5 Preskription

Den som vill ha försäkringsersättning eller annat försäkringskydd måste väcka talan inom tio 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 motsvarande försäkring och finns i den försäkringen förbehåll vid dubbelförsäkring, gäller samma förbehåll även för denna försäkring. Ansvarigheten fördelas då mellan försäkringarna på sätt som anges i tillämplig svensk lag om försäkringsavtal.

## 7. REGRESS

I den mån Gar-Bo har betalat ersättning, övertar Gar-Bo den försäkrades rätt till ersättning av den som på grund av eget vållande eller på annan grund är ersättningsskyldig med anledning av skadan. Den försäkrade får inte till nackdel för Gar-Bo avsäga sig rätt till ersättning från annan enligt avtal eller allmänna skadeståndsrättsliga bestämmelser.

## 8. ÅTERKRAV

Har Gar-Bo betalat ersättning på felaktig grund som beror på den försäkrade, är denne skyldig att genast återbetala beloppet. Dröjsmålsränta kan komma att utgå enligt reglerna i rättelagen (1975:635) 4 § 1 st.

## 9. TILLÄMPLIG LAG

För denna försäkring gäller Försäkringsavtalslagen (2005:104). Svensk rätt ska gälla för tolkning och tillämpning av försäkringsavtalet.

## 10. 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.

## 11. OM VI INTE ÄR ÖVERENS

Det finns 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. Har du ett klagomål eller har du meddelats ett beslut du inte är nöjd med ska 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 ni ändå inte är överens kan du begära en ny prövning genom att vända dig till dennes närmaste chef. För att begära en ny prövning skickar du in en skriftlig redogörelse och meddelar vad i hanteringen eller i beslutet du är missnöjd med och varför du begär en ny prövning.

Råder det fortfarande oenighet efter det nya beslutet 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 att lämna ett besked där den klagomålsansvarige vidhåller företagets beslut och förklarar hur ärendet med stöd av villkor, avtal och praxis bedömts.

Begäran om omprövning skickar du till:

### Gar-Bo Försäkring AB

att: Klagomålsansvarig  
Norrlandsgatan 15  
111 43 Stockholm

[klagomalsansvarig@gar-bo.se](mailto:klagomalsansvarig@gar-bo.se)

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

### Allmänna reklamationsnämnden (ARN)

Box 174  
101 23 STOCKHOLM

Telefon 08-508 860 00  
[www.arn.se](http://www.arn.se)

## 12. TVIST

Du har alltid möjlighet att väcka talan i allmän domstol för att få saken prövad. Kostnader i anledning av tvist ersätts inte genom denna försäkring.

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

## 13. RÅDGIVNING

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:

### Konsumenternas Försäkringsbyrå

Box 24215  
104 51 Stockholm (Karlavägen 108)  
Telefon 08-22 58 00  
[www.konsumenternas.se](http://www.konsumenternas.se)

## 14. PERSONUPPGIFTER

Vi behandlar personuppgifter hänförliga till bland andra kunder, försäkringstagare, försäkrade, 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 Gar-Bo, men personuppgifter kan komma att lämnas ut till andra företag, föreningar och organisationer som Gar-Bo samarbetar med, exempelvis försäkringsbolag, fastighetsmäklare och banker, samt till myndigheter när det föreligger skyldighet därom enligt lag.

Med personuppgifter avses även besiktningsutlåtande, 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 besiktningsutlåtande som underlag vid så kallad köpargenomgång med 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), Norrlandsgatan 15, 111 43 Stockholm.

## 15. DEFINITIONER

**Besiktningstillfälle** Den dag då OBM Gruppen, eller en av OBM Gruppen och Gar-Bo godkänd besiktningsman, utfört överlåtelsebesiktningen.

**Besiktningens utlåtande** Protokoll från överlåtelsebesiktning.

**Bruttoarea** Byggnadens bruttoarea motsvarar mätvärda utrymmen av samtliga våningsplan. Bruttoarean begränsas av ytterväggens utsida.

**Byggnad** En 1- eller 2-familjs huvudbyggnad som används som bostad och klassas i enlighet med RSV:s typkoder 100-299. Vid blandad användning där byggnaden inrymmer näringsverksamhet ska den övervägande arean användas för boende. Till byggnaden räknas huvudbyggnadens utvändiga fuktskydd och dränering om denna utförts för mindre än 20 år sedan. Till byggnaden räknas också byggnadens ytterväggar inrymmande eventuellt garage, altan och uterum eller annan liknande utanpåliggande konstruktion i anslutning till markplan.

**Ekonomibyggnader** Byggnader som är inrättade för jordbruk eller skogsbruk. Det kan till exempel vara djurstallar, loGAR, maskinhallar, lagerhus, magasin eller växthus.

**Fastighet** Fast egendom till vilken byggnad hör.

**Gar-Bo** Gar-Bo Försäkring AB eller part utsedd av Gar-Bo Försäkring AB.

**Köpare** Köpare av den fastighet som anges i försäkringsbrevet.

**Riskkonstruktion** Med riskkonstruktioner menas konstruktioner som är allmänt kända för att innebära risk för skador. Exempel på sådana konstruktioner är betongplatta på mark med uppreglat eller flytande golv, kryppgrund, inredd källare, vind, fasader/syllar och våtutrymmen. Vissa fel i riskkonstruktioner räknas inte som dolda fel och omfattas inte av reglerna i 4 kap 19 § jordabalken

**Säljare** Säljare av den fastighet som anges i försäkringsbrevet.