

# Enkel Dolda Fel-Försäkring

Som säljare är du ansvarig för så kallade dolda fel i tio år efter att en bostadsaffär har genomförts. Det kan därför vara fördelaktigt att ha en dolda fel försäkring som kan hjälpa dig om du skulle få ett krav från köparen rörande dolda fel.

## FÖRKÖPSINFORMATION

Det här är en sammanfattning av vad Enkel Dolda Fel-Försäkring omfattar och innehåller information som du har rätt att få ta del av enligt lag. Eftersom försäkringen innehåller begränsningar är det viktigt att du läser igenom denna information för att få en tydlig bild av försäkringens omfattning och att du spar informationen. Om något skydd är särskilt viktigt för dig, ta reda på om det omfattas av försäkringen genom att kontakta din mäklare eller Anticimex Försäkringar.

### Vad gäller försäkringen för?

Försäkringen gäller för krav på ersättning för dolda fel i byggnaden, dock inte altan, uterum och liknade. Kraven kan t ex avse fel i tak, vind, fasad, grund, badrum eller andra våtrum. Även krav på röt-skador, andra fuktskador och fel i konstruktion omfattas.

Försäkringen kan tecknas för besiktigade villor, fritidshus samt bostadsbyggnad på jordbruksfastighet. Även besiktigade sidosbyggnader till bostadsfastigheten som tex fristående garage och gästhus omfattas.

### Så här hjälper försäkringen dig

Som säljare ansvarar du för dolda fel i fastigheten i 10 år. Med en dolda fel-försäkring får du bra hjälp om du får ett krav på ersättning för dolt fel.

#### Anticimex hjälper dig med:

- Att utreda och bedöma om det föreligger ett dolt fel som du ansvarar för.
- Att förhandla med köparen.
- Att föra din talan vid domstol eller skiljeförfarande. Även kostnader som uppstår till följd av det, förutsatt att kostnaderna inte kan ersättas av annan.
- Att ersätta köparen för vad du som säljare är skyldig att betala till köparen på grund av dolda fel som omfattas av försäkringen.
- Att om köpet hävs, ersätta dig för kostnaderna för det fel som ligger till grund för hävningen.

**Ingen självrisk** Försäkringen har inget avdrag för självrisk.

### Hur länge gäller försäkringen?

Fastighetsbyråns enkla dolda fel-försäkring gäller från bindande köpekontrakt till och med 10 år efter tillträdesdagen. Försäkringen förnyas inte efter försäkringstidens slut.

### Vem får teckna försäkringen?

Säljare av fastighet som förmedlas av Fastighetsbyrån kan teckna försäkringen om en överlåtelsebesiktning av bostadsbygganden har utförts av Anticimex, OBM eller annan besiktningstekniker godkänd av SBR.

### Vilka belopp gäller, och vad kostar försäkringen?

Försäkringsbolaget reglerar inte krav på ersättning understigande 9 000 kr. Om kravet överstiger beloppsbegränsningen reglerar försäkringsbolaget hela kravet och du som säljare betalar ingen självrisk.

Försäkringsbelopp: Det högsta belopp som kan utbetalas per försäkringsperiod och skada är 750 000 kr inklusive rättegångskostnader. Premie: 8 500 kr.

### Vad händer om köparen ställer ett krav mot dig?

Det är alltid du som försäkringstagare som anmäler skadan. Detta skall ske skriftligen till försäkringsbolaget Anticimex Försäkringar AB, enligt information på ditt försäkringsbrev.

### Undantag

Försäkringen gäller inte för krav som grundar sig på fel som fanns noterade i besiktningssprotokollet eller uppkommit efter besiktningstillfället. Försäkringen gäller inte heller för fel som du som säljare känt till men inte berättat om eller på annat sätt lämnat missvisande uppgifter om. Vissa av byggnadens egenskaper är undantagna såsom bl a simbassäng, eldstäder, rökgångar, installationer av gas, el och VVS, vitvaror, värmepanna, elektronisk utrustning och annan maskinell utrustning. Samma gäller fel på vattnets kvalitet eller krav som grundas på radon eller asbest. Det kan också vara bra att veta att Anticimex aldrig kan bli skyldigt att lämna ersättning till köparen endast på grund av medgivande eller utfäktelse om ersättning från säljaren eller annan än Anticimex.

Samtliga villkor för din försäkring – dess omfattning, begränsningar, ersättningsnivåer med mera – hittar du i försäkringsvillkoren i dess helhet på nästa sida eller på fastighetsbyran.com.

### Vill du veta mer?

Kontakta din mäklare på Fastighetsbyrån eller Anticimex Försäkringar på telefon: 020-170 90 90, eller mejl: [forsakringsgruppen@anticimexforsakringar.se](mailto:forsakringsgruppen@anticimexforsakringar.se)

Om du vill ha opartiskt råd och hjälp inför tecknandet av försäkringen kan du kontakta din kommunala konsumentvägledare eller Konsumenternas försäkringsbyrå, Box 24215, 104 51 Stockholm, besöksadress: Karlavägen 108, telefon 0200-22 58 00.

Du kan också ta hjälp av Konsumentverkets vägledningstjänst, [Hallakonsument.se](http://Hallakonsument.se)

Fastighetsbyrån



# Villkor för fastighetsbyråns enkel dolda fel-försäkring, utg. 5

## 1. Inledande bestämmelser

### 1.1 Vem försäkringen gäller för

Försäkringen tecknas av säljare av den villa- eller fritidshusfastighet som anges i försäkringsbrevet. Försäkringen kan också tecknas vid försäljning av fastighet med villa- eller fritidshusbyggnad på lantbruksfastighet. Försäkringen gäller för den som anges i försäkringsbrevet som försäkrad samt för annan säljare som framgår av köpekontraktet. Säljaren kan vara privatperson, dödsbo eller annan juridisk person.

Försäkringen kan inte tecknas:

- Vid försäljning av del av fastighet.
- Vid försäljning av nybyggnation. Med nybyggnation menas alla hus där det är mindre än 24 mån. mellan slutbevis erhållits och kontraktsdatum.
- Av juridisk person som har som verksamhet att köpa och sälja fastigheter och/eller utföra om-, till- eller nybyggnation eller liknande.
- Privatperson som utfört byggnation eller renovering i syfte att sälja vidare och/eller aldrig stadigvarande bott i byggnaden.

### 1.2 Vad försäkringen gäller för

Försäkringen gäller för huvudbyggnad som är villa eller fritidshus i Sverige (taxeringskod 113-299) och vars fastighetsbeteckning anges i besiktningsskottet och försäkringsbrevet. Försäkringen gäller också garage och andra sidobyggnader under förutsättning att de är besiktigade. Försäkrade byggnader skall till övervägande del användas för privat bruk. Till byggnaden räknas också byggnadens dränering, utvändigt fuktskydd samt dagvattenledning, dock endast fram till annan anslutningspunkt så som brunn, stenkista eller liknande. Till byggnaden räknas dock inte altan, uterum eller annan liknande utanpåliggande konstruktion i anslutning till markplan.

### 1.3 När försäkringen gäller

Försäkringen gäller för krav som köparen framställer mot säljaren efter att köpekontraktet blivit bindande mellan parterna. Försäkringen gäller till och med tio (10) år från tillträdesdagen. Försäkring kan inte tecknas efter köparens undertecknande av köpebrev och/eller tillträde till fastigheten. Då försäkringsbrev utfärdats gäller försäkringen från angiven begynnelse- och oaktat dessa tidsfrister. Försäkringen kan inte förlängas efter försäkringsperioden.

### 1.4 Krav på besiktning

För att få teckna försäkringen skall en överlåtelsebesiktning på byggnaden/byggnaderna ha utförts av Anticimex, OBM eller besiktningssman godkänd av SBR. Vid tidpunkten för kontraktets undertecknande får inte besiktningsskottet vara äldre än tolv månader.

### 1.5 Högsta ersättningsbelopp

Högsta ersättningsbelopp är 750 000 kr inklusive rättegångskostnader. Beloppet utgör total ersättning för hela försäkringsperioden.

### 1.6 Självrisk

Försäkringen gäller utan självrisk, dock omfattas inte krav understigande 9 000 kr.

## 2. Försäkringens omfattning

**2.1** Försäkringen gäller för krav som grundas på fel i byggnad i enlighet med Jordabalken 4:19. Med fel menas avvikelser i byggnaden från vad köparen hade kunnat förutsätta utan särskilda utfästelser eller avtal från säljarens sida om byggnadens standard (s.k. dolda fel).

### 3. Undantag från försäkringen

**3.1** Krav som grundas på fel eller skada som har antecknats i besiktningsskottet

**3.2** Krav som grundas på fel som uppkommit efter besiktningstillfället

**3.3** Krav som grundas på fel som säljaren har känt till och förtigt, dolt eller givit felaktig eller missvisande uppgift om. Detsamma gäller krav som köparen kan ha till följd av

avtal med säljaren, säljarens utfästelser eller annan förespegling om en högre standard än köparen annars har haft fog att förutsätta.

**3.4** Krav som grundas på fel på system för vatten, värme, avlopp, ventilation, gas och elektricitet och anordningar som ingår i ett sådant system, även eldstäder och rökångar. Utrustning omfattande all maskinell utrustning, antenn, sophanteringsutrustning, centraldammsugare inklusive rörsystem samt simbassäng med tillhörande utrustning.

**3.5** Krav som grundas på fel som har samband med vattnets kvantitet eller kvalitet.

**3.6** Krav som grundas på fel som består av eller har orsakats av radon eller asbest.

**3.7** Anticimex kan aldrig bli skyldigt att lämna ersättning till köparen endast på grund av medgivande eller utfästelse om ersättning från säljaren eller annan än Anticimex.

## 4. Ersättningsregler

**4.1** För fel som kan omfattas av försäkringen gäller att Anticimex vid köparens krav mot den försäkrade åtar sig att:

1. utreda och bedöma om felansvar föreligger,
2. förhandla med den som framställer kravet,
3. föra säljarens talan vid domstol eller vid skiljedomsförfarande och betala de kostnader som uppstår till följd av detta, förutsatt att inte kostnaderna kan ersättas av annan,
4. ersätta köparen vad säljaren är skyldig att betala till köparen på grund av det fel som omfattas av försäkringen.
5. om köpet hävs, ersätta kostnaderna för att reparera det fel i byggnaden som ligger till grund för hävningen. Ersättning lämnas inte för standardhöjande åtgärder.

**4.2** När säljaren gör en skadeanmälan medger säljaren att Anticimex,

- bedömer vilken ersättning köparen har rätt till i enlighet med försäkringsvillkoret samt,
- om ersättningsbart dolt fel föreligger, med befriande verkan kan betala ersättningen direkt till köparen utan särskilt medgivande från säljaren.
- utser vem som ska företräda säljaren.

## 5. Försäkringsregler

### 5.1 Skadeanmälan

Skadeanmälan ska göras av säljaren utan dröjsmål.

- kopia på köparens krav, om detta har framställts skriftligen
- kopia på besiktningsskottet kopia på samtliga köpehandlingar
- upplysning till Anticimex om annan försäkring gäller för felet eller skadan
- eventuella andra upplysningar och handlingar som Anticimex kan behöva för reglering av skadan.

### 5.2 Åtaganden

Den försäkrade ska medverka till skaderegleringen genom att förse Anticimex med de upplysningar och handlingar som efterfrågas för att Anticimex ska kunna reglera ärendet. Om den försäkrade genom försummelse inte medverkar till skaderegleringen och försummelsen medfört skada för Anticimex har Anticimex rätt att sätta ned ersättningen efter vad som är skäligt med hänsyn till omständigheterna.

### 5.3 Force majeure

Försäkringen gäller inte för förlust som kan uppstå om skadestånd, reparationsåtgärd eller betalning av ersättning fördröjs på grund av krig, krigsliknande händelser, revolution, uppror eller på grund av myndighets åtgärd, strejk, blockad eller liknande händelse.

### Vart kan jag vända mig?

Om du tycker att Anticimex handlat fel i ett ärende bör du i första hand vända dig till handläggaren hos Anticimex. Du som försäkrad (säljare) kan också begära prövning i Anticimex skadenämnd. Skadenämnden har till uppgift att på kundens begäran ompröva handläggares beslut. Din handläggare hos

Anticimex kan hjälpa dig att begära omprövning i skadenämnden.

Skadenämndens beslut omprövas inte inom Anticimex.

## Andra vägar för prövning

Du som försäkrad (säljare) kan alltid vända dig till någon instans utanför Anticimex för att begära att få ditt ärende prövat. Allmänna reklamationsnämnden (ARN) kan pröva privatpersoners frågor. ARN tar inte upp tvister som rör ärenden som behandlats i domstol. ARN:s prövning är kostnadsfri och beslutet har form av rekommendation. Läs mer på [www.arn.se](http://www.arn.se). Du kan även gå till domstol med ditt ärende. Närmaste tingsrätt kan lämna mer information. Tvister med anledning av detta avtal prövas i enlighet med svensk rätt. Konsumenternas försäkringsbyrå kan ge dig rådgivning [www.konsumenternasforsakringsbyra.se](http://www.konsumenternasforsakringsbyra.se) eller vänd dig till din kommunala konsumentvägledare.

## Försäkringsgivare

Anticimex Försäkring AB, Box 47025, 100 74 STOCKHOLM  
Organisationsnummer: 502000-8958. Styrelsens säte: Stockholm. Skadeanmälan [www.anticimexforsakringar.se](http://www.anticimexforsakringar.se), vid frågor tfn: 020-170 90 90

## Personuppgifter, kunduppgifter, besiktningsskott mm.

Anticimex Försäkring AB behandlar personuppgifter hänförliga till bland andra kunder, försäkringstagare, försäkringshavare, betalare och kontaktpersoner. Vi samlar främst in uppgifterna från din mäklare i samband med köp eller försäljning av fastighet, lägenhet eller byggnad. Vi kan också komma att samla in uppgifter direkt från dig. De uppgifter vi behandlar är i huvudsak namn- och adressuppgifter, personnummer och i vissa fall även uppgifter om yrke. Vi samlar även in och behandlar uppgifter om fastigheter, byggnader, verksamheter och andra serviceobjekt. Vi använder besiktningsskottet även som underlag för vår riskbedömning och därmed som en del av försäkringsvillkoren vid meddelande av olika försäkringar till säljare och köpare av en fastighet. Vi lagrar dina personuppgifter i 10 år efter försäkringens upphörande.

Ändamålet med bolagets behandling av dina personuppgifter är att teckna fullgöra och administrera försäkringsavtal i syfte tillhandahålla våra tjänster till dig samt för att fullgöra våra skyldigheter enligt avtal och lag.

Den rättsliga grunden för behandlingen är att fullgöra avtal och för att uppfylla rättsliga skyldigheter och rättigheter som berör verksamheten. Efter en intresseavvägning sker även behandling av personuppgifter för marknadsföring, sammanställning av marknads- och kundanalyser och statistik. Uppgifterna är avsedda att i första hand användas av bolag inom Anticimex-gruppen men personuppgifter kan komma att lämnas ut till andra företag, föreningar och organisationer som Anticimex-gruppen samarbetar med, exempelvis ditt försäkringsbolag, fastighetsmäklare och banker, samt till myndigheter när det föreligger skyldighet därom enligt lag. Du har rätt att kontakta oss om du vill ha ut information om de uppgifter vi har om dig, för att begära rättelse eller för att utnyttja någon av dina andra rättigheter enligt lag. Märk ansökan med "Dataskydd" och skicka den till Anticimex, Box 47025, 100 74 Stockholm eller [sweden.privacy@anticimex.se](mailto:sweden.privacy@anticimex.se). Mer information om hur vi behandlar dina personuppgifter och hur du nyttjar dina rättigheter finner du på [www.anticimex.se/personuppgifter](http://www.anticimex.se/personuppgifter).

Om du har klagomål på vår behandling av dina personuppgifter har du rätt att inge klagomål till tillsynsmyndigheten Datainspektionen. Om du önskar kontakta oss med anledning av vår hantering av dina personuppgifter är du välkommen att kontakta vårt Dataskyddsbud på [sweden.privacy@anticimex.se](mailto:sweden.privacy@anticimex.se).

## Ängerrätt

För det fall detta avtal har ingåtts på distans enligt Lag (2005:59) om distansavtal och avtal utanför affärslokaler, så har du inom viss tid rätt att ångra ditt köp. Ångertiden är 14 dagar räknat från den dag avtalet ingicks. Om du ångrar dig inom denna tid så kontaktar du Anticimex Försäkring. Har du betalat försäkringen betalas beloppet tillbaka med avdrag för den tid som försäkringen varit gällande.