

# Besiktning med Dolda Fel-Försäkring

Som säljare är du ansvarig för så kallade dolda fel, i tio år efter att en affär har genomförts. Därför kan det vara fördelaktigt att ha ett skydd i form av en dolda fel-försäkring som kan hjälpa dig vid många av de krav som en köpare kan ställa på dig i händelse av ett dolt fel.

## FÖRKÖPSINFORMATION

Det här är en sammanfattning av vad Besiktning med 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.

**Besiktning** Innan vi marknadsför ditt hus gör en besiktningstekniker från Anticimex eller OBM en försäkringsbesiktning av bostaden. Besiktningen ligger till grund för försäkringen och ger både dig och spekulanterna av din bostad en bra information om husets skick, då spekulanterna har möjlighet att ta del av besiktningsprotokollet innan köpet. I all annonsering kommer det tydligt framgå att din bostad är besiktigad. När kontraktet mellan dig och köparen tecknas får besiktningsprotokollet inte vara äldre än 12 månader. I så fall behöver en ombesiktning göras mot en extra kostnad, för prisuppgift kontakta ditt lokala Anticimex- eller OBM-kontor.

**Två besiktningsnivåer** Som säljare har du möjlighet att välja mellan två besiktningsnivåer beroende på behovet i din bostad.

**Genomgång med köparen** Köparen erbjuds en egen genomgång med besiktningsteknikern innan affären avslutas för att säkerställa att det inte finns någon osäkerhet om tolkningen av besiktningsresultatet.

**Vad gäller försäkringen för?** Som säljare är du ansvarig för så kallade dolda fel i tio år efter att du sålt din bostad. Fastighetsbyråns Dolda Fel-Försäkring gäller för krav på ersättning för just dolda fel i byggnaden samt vidbyggt altan eller vidbyggt uterum. Kraven kan t ex avse fel i tak, vind, fasad, grund, badrum eller andra våtrum. Dolda fel-försäkringar täcker även krav som grundas på fel på system för vatten, värme, avlopp, ventilation, gas och elektricitet så länge kravet avser de delar av systemet som finns i byggnaden. Även krav som grundas på fel som har orsakats av radon eller asbest eller på eldstäder och rökgångar omfattas av försäkringen. Notera att försäkringen omfattar krav som rör delar av byggnaden som inte fullt ut omfattas av besiktningen.

### Tecknar du Dolda Fel-Försäkring får du hjälp 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 Dolda Fel-Försäkring gäller från bindande köpekontrakt till och med 10 år efter tillträdesdagen. Försäkringen förnyas inte efter försäkringstidens slut.

**Vad kan försäkringen tecknas för?** Försäkringen kan tecknas för besiktigade villor, fritidshus samt bostadsbyggnad på jordbruksfastighet. Besiktning av ett bostadshus och ett garage (fristående eller vidbyggt) ingår normalt i besiktningsuppdraget och omfattas därmed av försäkringen. Även sidobyggnader till bostadsbyggnad som tex gästhus och ytterligare garage omfattas av försäkringen om de är besiktigade. Om du vill besiktiga dessa extra byggnader tillkommer en ytterligare besiktningskostnad. För prisuppgift, kontakta lokalt Anticimex eller OBM-kontor.

**Försäkringsbelopp** Försäkringen omfattar inte krav på ersättning understigande 9 000 kr. Om kravet överstiger beloppsbegränsningen reglerar försäkringsbolaget hela kravet och du som säljare betalar ingen självrisk. Det högsta belopp som kan utbetalas per försäkringsperiod och skada är 2 000 000 kr inklusive rättegångskostnader.

### Vad kostar Besiktning med Dolda Fel-Försäkring?

17 900 kr för Besiktning med Dolda Fel-Försäkring.  
19 900 kr för Besiktning med Dolda Fel-Försäkring, vid beställning av utökad besiktning.

**Undantag** Försäkringen gäller inte för krav som grundar sig på fel som 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. Försäkringen omfattar inte krav rörande simbassäng eller SPA-bad med tillhörande utrustning. Om du som säljare själv gjort elinstallationer omfattar försäkringen inte krav som grundar sig i fel i dessa installationer. Anticimex Försäkringar kan aldrig bli skyldigt att lämna ersättning till köparen endast på grund av medgivande eller utfästelse om ersättning från säljaren eller annan än Anticimex. Samtliga villkor för din försäkring, dess omfattning, begränsningar, ersättningsnivåer etc hittar du i försäkringsvillkoren i dess helhet på nästa sida eller på fastighetsbyran.com.

**Skadeanmälan** Om du som säljare får ett krav från köparen avseende dolt fel gör du en skadeanmälan till Anticimex så snart som möjligt på anticimex.se vid frågor ring 020-170 90 90. Köparen kan också göra en anmälan direkt till Anticimex på samma sätt.

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

Fastighetsbyrån



# Villkor för fastighetsbyråns besiktning med dolda fel-försäkring, anticimex försäkringar ab, utg. 7

## 1. Inledande bestämmelser

### 1.1 Vem försäkringen gäller för

Försäkringen tecknas av säljare av den villa- eller fritids-husfastighet 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 besiktningsprotokollet 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 altan, uterum eller annan liknande utanpåliggande konstruktion i anslutning till markplan och som även är i direkt anslutning till byggnaden.

### 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 dag oaktat dessa tidsfrister. Försäkringen kan inte förlängas efter försäkringsperioden.

### 1.4 Krav på besiktning

För att få teckna försäkringen skall en särskild försäkringsbesiktning som omfattas av paketet "Besiktning med Dolda Fel-Försäkring" utföras av Anticimex eller OBM. Vid tidpunkten för kontraktets undertecknande får inte besiktningsprotokollet vara äldre än tolv månader.

### 1.5 Högsta ersättningsbelopp

Högsta ersättningsbelopp är 2 000 000 konor inklusive rättteggingskostnader. 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 som uppkommit efter besiktningsstillfället.

3.2 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.

3.3 Simbassäng eller SPA-bad med tillhörande utrustning.

3.4 Elsystem som är installerat under tiden säljaren (försäkringstagaren) ägt fastigheten och som inte installerats av behörig fackman.

3.5 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 Om köparen ställer krav som grundar sig på fel som omfattas av försäkringen åtar sig Anticimex 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.

## 5. Försäkringsregler

### 5.1 Skadeanmälan

Skadeanmälan ska göras utan dröjsmål av säljaren eller köparen. Skadeanmälan ska innehålla:

- kopia på köparens krav, om detta har framställts skriftligen
- kopia på besiktningsprotokoll
- 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. Den part (köparen eller säljaren) som gör skadeanmälan ansvarar för att Anticimex får begärda handlingar.

### 5.2 Avsändande av meddelande om fel (reklamation)

Om köparen anmält dolt fel i enlighet med 2.1 till Anticimex medger säljaren att anmälan är att anses som meddelande om fel (reklamation) i enlighet med Jordabalken 4 kap 19 a§.

### 5.3 medgivande från säljaren

När säljaren eller köparen 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.

### 5.4 Åtagande från Anticimex

Om köparen reklamerat ett fel direkt till Anticimex har Anticimex skyldighet att vidarebefordra kravet till säljaren för kännedom. Kravet vidarebefordras till folkbokföringsadress om annat inte överenskommit mellan säljaren och Anticimex. Anticimex ska också informera säljaren om ersättning betalats till köparen. Även sådan information skickas till folkbokföringsadressen om inte annat överenskommit mellan säljaren och Anticimex.

### 5.5 Åtaganden från säljaren

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.

### 5.6 Force majeure

Försäkringen gäller inte för förlust som kan uppstå om skadeutredning, 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. Näraste 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 Försäkringar AB, Box 47025, 100 74 Stockholm  
Organisationsnummer: 502000-8958.  
Styrelsens säte: Stockholm,  
Skadeanmälan:[anticimexforsakringar.se](mailto:anticimexforsakringar.se)

## Personuppgifter, kunduppgifter, besiktningsprotokoll 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 besiktningsprotokoll 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.

Åndamålet 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 Data skyddsombud på [sweden.privacy@anticimex.se](mailto:sweden.privacy@anticimex.se).

## Ångerrätt

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 Försäkringar. Har du betalat försäkringen betalas beloppet tillbaka med avdrag för den tid som försäkringen varit gällande.