

# Besiktning med Dolda Fel-Försäkring

Som säljare är du ansvarig för så kallade dolda fel i tio år efter att du sålt din bostad. Därför kan det vara bra att ha ett skydd för de kostnader som kan uppstå. Vårt paket med både Besiktning och Dolda Fel-Försäkring ger dig ett sådant skydd.

Fastighetsbyråns Dolda Fel-Försäkring har färre undantag än många liknande försäkringar på marknaden. Dessutom är den helt utan självrisk. Resultatet blir en säker affär för alla parter.

**Tryggare med en professionell 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 besiktningssprotokollet innan köpet. I all annonsering kommer det tydligt framgå att din bostad är besiktigad, vilket gör den extra attraktiv. När kontraktet mellan dig och köparen tecknas får besiktningssprotokollet 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 besiktningssresultatet.

**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. Till skillnad mot många andra dolda fel-försäkringar täcker Fastighetsbyråns Dolda Fel-Försäkring 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.

**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 besiktningssupdraget 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 besiktningsskostnad. 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 1 500 000 kr inklusive rättegångskostnader.

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

17 300 kr för Besiktning med Dolda Fel-Försäkring.  
19 300 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/kontakt](https://anticimex.se/kontakt) alt ringer 020-170 90 90. Köparen kan också göra en anmälan direkt till Anticimex på samma sätt.

Fastighetsbyrån



# Villkor för fastighetsbyråns besiktning med dolda fel-försäkring, anticimex försäkringar ab, utg. 6

## 1. Inledande bestämmelser

### 1.1 Vem försäkringen gäller för

Försäkringen gäller för den eller de som anges i försäkringsbrevet som försäkrad.

Försäkringen tecknas av säljare av den småhusenhet (villa- eller fritidshusfastighet), vilkens beteckning anges i försäkringsbrevet. Säljaren kan vara privatperson eller dödsbo. Annan juridisk person än dödsbo kan teckna försäkringen endast om verksamheten i bolaget inte består i att köpa och sälja fastigheter och/eller utföra om-, till- eller nybyggnation eller liknande som syftar till att sälja vidare fastigheter. Försäkringen kan inte heller tecknas av privatperson som för egen eller annans räkning köpt aktuell fastighet och på denna utför om- eller tillbyggnad, eller om fastigheten utgör en nybyggnation, i syfte att sälja fastigheten vidare.

Försäkringen kan inte tecknas av säljare vid försäljning av del av fastighet.

### 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 byggnad räknas dränering fram till anslutning till brunn, stenkista, dagvattenledning eller liknande och det utvändiga fuktskyddet. 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 1 500 000 konor 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 som uppkommit efter besiktningsstillfället.

3.2 Krav som grundas på fel som säljaren har känt till och förtigt, dolt eller givit felaktigt 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:

- utreda och bedöma om felansvar föreligger,
- förhandla med den som framställer kravet,
- 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,
- ersätta köparen vad säljaren är skyldig att betala till köparen på grund av det fel som omfattas av försäkringen,
- 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 fel direkt 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.

### 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 (säljaren) 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 inte medverkar till skaderegleringen är Anticimex inte skyldigt att ersätta eventuella merkostnader som uppstår på grund av detta.

### 5.6 Force majeure

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

## 6. Tillämplig lag och behörig domstol

Twist i anledning av detta avtal ska prövas av svensk domstol och i enlighet med svensk rätt.

## 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. 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: 020-170 90 90.

## Personuppgifter, kunduppgifter, besiktningsprotokoll mm.

Anticimex 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 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.

Ändamålen 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. Efter Anticimex intresseavvägning behandlas också uppgifter för marknadsföring, sammanställa marknads- och kundanalyser samt 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 efter en skriftlig ansökan kostnadsfritt få besked om vilka personuppgifter vi har om dig. Du har också rätt att begära att vi rätter felaktiga personuppgifter och raderar personuppgifter. Märk ansökan med "Dataskydd" och skicka den till Anticimex, Box 470 25, 100 74 Stockholm eller [sweden.privacy@anticimex.se](mailto:sweden.privacy@anticimex.se). Om du har synpunkter på vår personuppgiftsbehandling kan du kontakta oss eller inge klagomål till Datatilsynen/Integritetsskyddsmyndigheten.

Mer utförlig information om vår personuppgiftsbehandling hittar du på [www.anticimex.se/personuppgifter](http://www.anticimex.se/personuppgifter).

## 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.