

# Försäkring för Säljare avseende fel i bostadsbyggnad enligt felreglerna i 4 kap. 19 § jordabalken

## 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 eller 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 utan att något särskilt avtalats om **bostadsbyggnadens** standard. Felet ska inte heller ha varit upptäckbart vid köpet. Om ett s k dolt fel (abstrakt fel) föreligger kommer en skäligen nedsättning av köpeskillingen att utbetalas ur försäkringen.

Försäkringen kan endast tecknas först sedan **bostadsbyggnad** besiktigats av försäkringsgivaren godkänd besiktningsman och fram t o m tilltråde. **Den försäkrade** skall lämna besiktningsmannen upplysningar om **bostadsbyggnads** skick, som 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 (begynnelse datum i försäkringsbrevet) och 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 S E, Jakobsbergsgatan 7, 2 tr, 111 44 Stockholm.

## 5. Vad försäkringen gäller för

### 5.1 Försäkringsåtagande

Om köparen framställer krav mot **den försäkrade** och påstår att det föreligger fel i **bostadsbyggnad**, som **den försäkrade** skall ansvara för, åtar sig försäkringsgivaren inom ramen för försäkringsvillkoren 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. Försäkringsgivaren förbehåller sig rätten att utse ombud för **den försäkrade**.
- Om köpet inte hävs, betala till köparen den nedsättning av köpeskillingen med avdrag för självrisk 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 upplysningar om **bostadsbyggnaden** 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 skäligen anledning till att lämna sådan upplysning.

#### b. Fel som den försäkrade känt till

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

#### c. Skadeståndskrav

Försäkringen omfattar inte skadeståndskrav mot den försäkrade.

#### d. Vissa av byggnadens egenskaper m m

Försäkringen gäller inte för krav som grundas på fel i **bostadsbyggnad** i fråga om:

- eldstäder och rökgångar;
- installationer av el, gas och VVS (värme, ventilation, sanitet);
- maskinell utrustning t ex värmepanna, centraldammsugare med rörsystem, kyl, frys, tvättmaskin och andra s k vitvaror, etc;
- radon, gammastrålning och asbest;
- vattnets kvalitet eller kvantitet;

## 6. Försäkringsbelopp

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

## 7. Självrisk

Självriskens anges i försäkringsbrevet. Under försäkringsperioden avdrages endast en självrisk.

## 8. Rättigheter och skyldigheter då krav framställs mot den försäkrade

### 8.1 Anmälan om att krav framställts

Krav som framställs mot **den försäkrade** skall skriftligen anmälas till försäkringsgivaren så snart det är praktiskt möjligt. Har kravet framställts skriftligen mot **den försäkrade** skall kopia på det skriftliga kravet bifogas anmälan till försäkringsgivaren. 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.

### 8.2 Biträde och information

**Den försäkrade** är skyldig att lämna allt det biträde och alla de upplysningar som behövs för att försäkringsgivaren 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 på det nedsättningsgrundande belopp till den del av kravet som kan omfattas av försäkringen samt utbetala 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.

## 9. Regress (återkrav)

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

## 10. Premiebetalning

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

## 11. Försäkringen upphör att gälla

Försäkringen upphör att gälla vid försäkringstidens utgång.

Om premiebetalning 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.

## 12. Tillämplig lag

På detta avtal är svensk rätt tillämplig.

## 13. Förfarande vid tvist

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

## 14. Försäkringsförmedlare

Cover Fond & Försäkring KB (969700-6766)  
Skeppsbron 5-6  
411 21 GÖTEBORG

031-301 36 00 info@coverforsakring.se