

# För- och efterköps- information GarBo Dolda fel

Gäller från 2024-01-01

*Har du frågor?*  
Ring oss gärna på 010-221 88 00  
eller maila oss på [info@gar-bo.se](mailto:info@gar-bo.se)

# Innehåll

|                                    |   |
|------------------------------------|---|
| Vem kan teckna försäkringen?       | 3 |
| Vem gäller försäkringen för?       | 3 |
| Vad gäller försäkringen för?       | 3 |
| När gäller försäkringen?           | 3 |
| Besiktning                         | 3 |
| Försäkringens omfattning           | 3 |
| Riskkonstruktioner                 | 4 |
| Merkostnader                       | 4 |
| Undantag                           | 4 |
| Högsta ersättningsbelopp           | 4 |
| Självrisk och skaderegleringsgräns | 5 |
| Premie                             | 5 |
| Utebliven betalning                | 5 |
| Ångerrätt                          | 5 |
| Tillsyn                            | 5 |
| Om vi inte är överens              | 5 |
| Rådgivning                         | 5 |
| Personuppgifter                    | 5 |

Detta är en kortfattad beskrivning av försäkringen GarBo Dolda fel, som du enligt lag har rätt att få ta del av innan köp. Det är viktigt att du läser den.

GarBo Dolda fel finns i tre olika varianter:

- GarBo Dolda fel Plus
- GarBo Dolda fel Standard
- GarBo Dolda fel Enkel

Försäkringsgivare är Gar-Bo Försäkring AB, organisationsnummer 516401-6668, Norrlandsgatan 15, 111 43 Stockholm.

Fullständiga försäkringsvillkor hittar du på vår webbplats: [www.gar-bo.se](http://www.gar-bo.se). Du kan även kontakta oss om du vill veta mer (tel: 010-221 88 00, e-post: [doldafel@gar-bo.se](mailto:doldafel@gar-bo.se)).

Om något skydd är särskilt viktigt för dig bör du ta reda på om det omfattas av försäkringen eller inte. Se avsnitten Förtydligande och Viktiga undantag samt de fullständiga försäkringsvillkoren, eller kontakta GarBo för ytterligare information.

GarBo tillhandahåller inte sådan rådgivning som avses i lagen om försäkringsdistribution.

## Vem kan teckna 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 GarBo. 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 GarBo godkänd person.

## Vem gäller försäkringen för?

Försäkringen gäller för säljaren av fastigheten (den försäkrade).

## Vad gäller försäkringen för?

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

Försäkringen gäller för huvudbyggnad inklusive vidbyggt garage eller vidbyggd carport. Försäkringen gäller också för huvudbyggnadens utvändiga fuktskydd och dränering om denna utförts för mindre än 20 år sedan.

För GarBo Dolda fel Standard och GarBo Dolda fel Plus omfattas även besiktigade bibyggnader (ej ekonomibyggnader).

Försäkringen gäller för skada på växtlighet och tomtmark i samband med åtgärdande av skada på byggnad.

## När gäller försäkringen?

Försäkringen gäller från den dag då köpekontraktet undertecknats till och med tio år från dagen för tillträdet till fastigheten. GarBos ansvar inträder vid försäkringsperiodens början under förutsättning att säljaren och köparen fullgör köpet genom att underteckna köpebrevet, och att hela premien är betald enligt gällande betalningsregler, se även avsnitten Premie och Utebliven betalning.

För GarBo Dolda fel Standard och GarBo Dolda fel Plus måste dessutom överlåtelsebesiktning vara genomförd samt köpekontraktet ha undertecknats inom tolv månader från senaste besiktningstillfället.

Vid tecknande av GarBo Dolda fel Standard och GarBo Dolda fel Plus gäller försäkringen 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 4 kap 19 § jordabalken, förutsatt att felet också omfattas av denna försäkring.

Försäkringen ska tecknas senast på tillträdesdagen

Försäkringen kan inte förnyas efter försäkringsperioden.

## Besiktning

Inför tecknandet av GarBo Dolda fel Standard eller GarBo Dolda fel Plus besiktigas byggnaderna av GarBo eller part godkänd av GarBo. GarBo Dolda fel Plus omfattar ett utökat skydd för riskkonstruktioner under förutsättning att en särskild besiktning med fuktkontroll av konstruktionen är utförd.

Tecknas inget köpekontrakt inom tolv månader från besiktningstillfället måste en ny besiktning utföras, alternativt att protokollet revideras efter ett platsbesök inom 24 månader från besiktningstillfället.

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

## Försäkringens omfattning

Försäkringen gäller med den omfattning och de undantag som anges i försäkringsvillkoren och som kortfattat beskrivs nedan.

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 samt installationer/system för el och avlopp i samma utsträckning som ovan.

GarBo åtar sig, och bekostar, att utreda om felansvar föreligger för säljaren, att förhandla med den som framställt kravet samt att föra säljarens talan vid domstol eller vid skiljedomsförfarande. Försäkringen betalar den nedsättning av köpeskillingen, vilken säljaren enligt gällande rätt är skyldig att utge inom ramen för försäkringsvillkoren och med de begränsningar som framgår av villkoren.

### Förtydligande

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.

För GarBo Dolda fel Standard och GarBo Dolda fel Plus räknas inte heller:

- Fel/skada eller risk för skada som har antecknats i besiktningsutlåtandet.
- Fel/skada och risk för skada som besiktningsmannen i besiktningsutlåtandet har rekommenderat en fördjupad undersökning/fortsatt teknisk utredning av. Försäkringen gäller inte heller för följdskador till sådana fel/skador och risker för skador.

### Riskkonstruktioner

GarBo Dolda fel Plus omfattar även ett utökat skydd för skada på så kallad riskkonstruktion. Med riskkonstruktion menas byggnadskonstruktion som erfarenhetsmässigt visat sig innebära risk för förhöjda fuktvärden och/eller fukt- och mögelskador. Om en konstruktion ska anses vara en riskkonstruktion bedöms av besiktningsmannen utifrån den kunskap och erfarenhet som finns vid besiktningstillfället.

En förutsättning för att skadan ska omfattas är att den fanns men inte upptäcktes vid besiktningen och inte heller noterades i besiktningsutlåtandet.

Vid ersättningsbart fel i riskkonstruktion lämnas ersättning för nödvändiga och skäliga kostnader för att åtgärda fel och följdskada, med hänsyn tagen till ålder, bruk samt eventuell standardhöjning.

### 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.

## Undantag

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

Försäkringen gäller inte för:

- Fel på, eller skada orsakad av, parallelltak och så kallad enstegstätad putsfasad på regelstomme.
- Fel eller brist som har samband med vattnets kvantitet eller kvalitet.
- Fel eller följdskada som består av, eller orsakats av, radon eller asbest.
- Fel och/eller skador belägna utanför byggnaden.
- Fel, brist eller följdskada som säljaren har förtigit, dolt eller givit felaktig eller missvisande uppgift om.
- 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 den del som säljaren tagit på sig ansvaret, eller lovat köparen ersättning, för.
- Skada genom brand, el-fenomen, åsknedslag, explosion, storm, hagel, sotutströmning, motordrivet fordon, jordskred, bergas, lavin, dammgenombrott, jordskalv, inbrott, stöld, uppsåtlig skadegörelse, bräckage av glas samt vätska eller ånga som läckt och/eller utströmmat från ledningssystem och anordningar anslutna till ledningssystem.
- Fel och/eller följdskada på, eller orsakade av, system för olja inklusive oljetank, vatten, värme, ventilation, gas, och anordningar som ingår i ett sådant system, hiss, värmekulvert och värmepumpanläggning inklusive rörsystem, vitvaror, brunn, simbassäng/pool och spabad med tillhörande maskinell utrustning, fläkt, sophanteringsutrustning, centralsugare inklusive rörsystem, ledningar och utrustning för data, tele- och kommunikationsutrustning.

## Högsta ersättningsbelopp

Försäkringsbeloppet är valbart, 1 000 000, 1 500 000 eller 2 000 000 kronor, och framgår av försäkringsbrevet. För GarBo Dolda fel Enkel är försäkringsbeloppet alltid 1 000 000 kronor. Detta belopp kan inte överskridas under försäkringstiden totalt för samtliga moment som ingår i försäkringen.

Övriga beloppsbegränsningar inom försäkringsbeloppet:

- Skada på fristående och vidbyggt garage/vidbyggt carport, 200 000 kronor (GarBo Dolda fel Standard och GarBo Dolda fel Plus)
- Skada på vidbyggt garage/vidbyggt carport, 200 000 kronor (GarBo Dolda fel Enkel)
- Skada på växtlighet och tomtmark i samband med åtgärdande av skada på byggnad, 50 000 kronor
- Nödvändiga och skäliga merkostnader, 50 000 kronor

## Självrisk och skaderegleringsgräns

Försäkringen gäller utan självrisk.

Skador som understiger 0,1 prisbasbelopp utreds och ersätts inte av försäkringen.

## Premie

Premien för försäkringen baseras på vald omfattning och valt försäkringsbelopp.

Premien är en engångspremie för hela försäkringsperioden.

## Utebliven betalning

Om premien inte betalas i enlighet med betalningsvillkoren på premiefakturan träder försäkringen inte i kraft.

## Ångerrätt

För de fall detta avtal har ingåtts på distans enligt Lag (2005:59) om distansavtal och avtal utanför affärslokaler, har du rätt att ångra ditt köp inom 14 dagar räknat från den dag avtalet ingicks. Om du ångrar dig inom denna tid ber vi dig kontakta GarBo. Inbetald premie kommer att betalas tillbaka. Utövande av ångerrätten innebär att du inte längre har, och anses aldrig ha haft, något försäkringsskydd.

## Tillsyn

Tillsynsmyndigheter är Finansinspektionen, Box 7821, 103 97 Stockholm, +46 (0) 8-408 980 00, finansinspektionen@fi.se samt Konsumentverket, Box 48, 651 02 Karlstad, +46 (0) 771- 42 33 00, konsumentverket@konsumentverket.se.

## Om vi inte är överens

Om du har 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.

Om din handläggare står fast vid sitt beslut kan du begära en ny prövning. 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 omprövning av ditt ärende kan du begära att vår klagomålsansvarig granskar ärendet.

Begäran om omprövning av klagomålsansvarig skickar du till:

Gar-Bo Försäkring AB  
att: Klagomålsansvarig  
Norrländsgatan 15  
111 43 Stockholm  
klagomalsansvarig@gar-bo.se

Klagomålsansvarig granskar ärendet och beslutar om att ändra eller att vidhålla tidigare beslut. Klagomålsansvarig meddelar dig beslutet och förklarar hur ärendet, med stöd av villkor, avtal och praxis, har bedömts.

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

Allmänna reklamationsnämnden (ARN)  
Box 174  
101 23 STOCKHOLM  
+46 (0) 8-508 860 00  
www.arn.se  
arn@arn.se

Du har alltid möjlighet att väcka talan i allmän domstol för att få saken prövad.

## Rådgivning

Du kan i försäkrings- eller skaderegleringsfrågor vända dig till Konsumenternas Försäkringsbyrå eller Hallå konsument (Konsumentverket) för att få upplysningar och vägledning.

Konsumenternas Försäkringsbyrå  
Box 24215  
104 51 Stockholm (Karlavägen 108)  
+46 (0) 8-22 58 00  
www.konsumenternas.se

Hallå konsument  
+46 (0) 771-525 525  
www.hallakonsument.se

Du kan också kontakta Konsumenternas Bank- och finansbyrå samt den kommunala konsumentvägledningen för råd och hjälp.

## Personuppgifter

Gar-Bo Försäkring AB (516401-6668) är personuppgiftsansvarig.

Personuppgifter behandlas i enlighet med EU:s dataskyddsförordning och kompletterande svensk dataskyddslagstiftning.

Alla uppgifter om dig behandlas konfidentiellt. Uppgifterna, däribland personuppgifter, måste sparas för att GarBo ska



kunna administrera försäkringsavtal, bedriva produktutveckling, reglera skadefall med mera. Personuppgifterna kan också komma att användas för marknadsföring. Om du inte vill ha ytterligare produkt- och tjänsteerbjudanden kan du anmäla detta till GarBos Kundservice på telefon 010-221 88 00 eller genom att mejla GarBo på [info@gar-bo.se](mailto:info@gar-bo.se).

Vi mottar huvudsakligen personuppgifter direkt från dig, från någon som företräder kunden, från olika myndigheters register samt från kreditupplysningsföretag. Vissa uppgifter lämnas vidare till samarbetspartners för exempelvis skadereglering. Uppgifter som inte längre behövs raderas.

Du har 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.

Gar-Bo Försäkring AB  
Att: Dataskyddsombudet  
Norrlandsgatan 15  
111 43 Stockholm

En mer utförlig information om behandling av personuppgifter finns på vår webbsida: [www.gar-bo.se/sv-se/integritetspolicy](http://www.gar-bo.se/sv-se/integritetspolicy)