

BOLIGKJØPERFORSIKRING

Forsikringsvilkår GarBo 2-1 Gjelder fra 01.09.2024

1. Hvem forsikringen gjelder for

Forsikringen gjelder privatperson som er nevnt i forsikringsbeviset.

2. Hvor forsikringen gjelder

Forsikringen gjelder i Norge på det sted som er nevnt i forsikringsbeviset.

3. Når forsikringen gjelder

Boligkjøperforsikringen er bindende fra bestilling og trer i kraft når boligkjøpsavtalen er signert av begge parter. Forsikringen løper i 5 år etter overtakelse. Forsikringen opphører på salgstidspunktet (ved budaksept) dersom boligen selges videre før 5 år har gått.

4. Hvilket eiendomskjøp dekkes av forsikringen

Forsikringen gjelder for kjøp av ubebygde tomt eller bolig solgt etter avhendingsloven. Med bolig menes eneboliger, rekkehus, tomannsboliger, flermannsboliger og lignende, selveierleilighet, andels-/aksjeleilighet, tomter og hytter. Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder småbruk, er det kun forhold vedrørende våningshuset som omfattes av forsikringen.

Ved kjøp av kombinasjonseiendom svarer Selskapet bare for skader ved den delen av boligen som er regulert til boligformål.

Unntatt er:

Næringsseiendom, og der kjøper driver med salg/utvikling/utleie av eiendom som et ledd i egen næringsvirksomhet, kjøp mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen eller kjøp fra nærstående. Som nærstående regnes familie i opp og nedstigende linje, samt søsken.

5. Hva forsikringen omfatter

Forsikringen omfatter kun krav mot selger (eget salgsledd) av boligen og/eller selgers boligselgerforsikrings-selskap. Dette gjelder kun dersom det kan sannsynliggjøres at Sikrede har krav som følge av mangler i henhold til avhendingsloven og kjøpekontrakten. Det samme gjelder ved forsinkelse fra boligselgers side.

Forsikringen omfatter ikke krav mot andre rettssubjekter. Dersom sikrede vil rette krav mot andre må sikrede selv, og for egen regning, sørge for at nødvendig saksbehandling skjer. Forsikringen omfatter heller ikke andre krav enn de som kan utledes fra kjøpet av eiendommen. Kostnader til inndrivelse av krav eller erstatningskrav overfor styre/ledelse i selskap som har solgt eiendommen til forsikringstaker, omfattes ikke av forsikringen. Krav knyttet til tilbehør som skal medfølge eiendommen, jf. enhver tids gjeldende løsøre- og tilbehørsliste utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund (NEF) omfattes ikke av forsikringen.

Forsikringen omfatter heller ikke kostnader og risiko ved inngrep og tilbakeføring av konstruksjoner, installasjoner, terreng mv. (for eksempel i forbindelse med avdekking av skadeårsak/skadeomfang) eller kostnader til prosjektering, søknadsprosesser eller gebyr ved byggesaksbehandling.

Forsikringen forskutterer nødvendige kostnader til juridisk bistand og nødvendig teknisk bistand ved krav mot selger eller selgers boligselgerforsikring. Dette gjelder ved både reklamasjon og eventuell rettslig tvist dersom boligen ikke stilles til Sikredes disposisjon til avtalt tid, og der det er sannsynlighetsovervekt for at boligen hadde én eller flere mangler i henhold til kjøpekontrakten og avhendingsloven.

6. Egenandel

I løpet av forsikringsperioden har sikrede krav på inntil 10 timer innledende juridisk bistand uten egenandel. Innledende bistand forutsetter bruk av Selskapets samarbeidspartner.

Med innledende bistand menes det arbeid med å avklare om det er sannsynlighetsovervekt for at boligen har en eller flere mangler etter avhendingsloven.

Sikrede har en egenandel for hvert forsikringstilfelle på kr 6000 dersom Sikrede har kjøpt leilighet, eller kr 8000 dersom Sikrede har kjøpt tomt, ene- fler eller fritidsbolig. Når flere forhold meldes slik at de håndteres i sammenheng, regnes de som ett forsikringstilfelle. Saken anses å bli håndtert i sammenheng frem til Selskapet har avsluttet sin saksbehandling.

Egenandelen utløses når Sikrede har fått enten 10 timers juridisk bistand, sakkyndig/takst rekvireres, det er vurdert at det er sannsynlighetsovervekt for at boligen har en eller flere mangler etter avhendingsloven eller det har oppstått tvist. Det er oppstått tvist dersom det foreligger uenighet om et krav, eller motpart unnlater å ta stilling til et krav innen rimelig tid.

Sikredes krav på dekning suspenderes fra egenandelen er forfalt til den betales.

Ved bruk av andre enn Selskapets samarbeidspartnere, må det innbetales en egenandel på 6000-8000 kroner.

7. Andre bestemmelser

7.1 Skadeoppgjør

Skadeoppgjør foretas av utvalgt samarbeidspartner som nevnt i forsikringsbeviset.

7.2 Sikredes plikter

Dersom Sikrede oppdager ett eller flere forhold ved boligen som kan utgjøre en mangel, skal Sikrede snarest mulig etter at den mulige mangelen ble oppdaget, kontakte Selskapet og gi melding om de aktuelle forhold. Sikrede plikter å ta vare på all dokumentasjon knyttet til boligkjøpet og eventuell mangel, og forevise dette til

Selskapet på forespørsel. Sikrede skal for egen kostnad stille seg til disposisjon for sakkyndig, herunder fremvise boligen og eventuelle mangler, i den grad Selskapet ber om det. Så lenge Selskapet håndterer saken overfor selger skal Sikrede ikke selv ta skritt i saken uten uttrykkelig avtale med Selskapet. Sikrede plikter å underrette Selskapet straks dersom det oppstår tvist mellom Sikrede og eiendomsmegler, takstmann eller andre som har vært direkte involvert i salget av den forsikrede boligen.

Sikrede plikter å legge frem alt av nødvendig dokumentasjon samt medvirke til at sakkyndig kan vurdere boligens tilstand. Dersom Sikrede ikke gir melding om et eventuelt krav så snart dette er mulig, kan Sikrede miste retten til å få sin sak behandlet av Selskapet.

Sikrede plikter å både undersøke, og akseptere, gjenbruk av materialer, samt lokal utbedring av avdekkede avvik dersom fagkyndige uttaler at dette lar seg gjøre. Selskapet er forpliktet til å legge til rette for en bærekraftig behandling av saken og Sikrede skal legge til rette for en slik behandling.

7.3 Selskapets plikter

Selskapet og dets samarbeidspartner skal ivareta Sikredes rettigheter overfor selger i henhold til kjøpekontrakten og gjeldende lovgivning om kjøp av bolig. Selskapet og dets samarbeidspartner plikter å håndtere hele saken og representere Sikrede overfor selger av boligen eller dennes representant eller forsikringsselskap. Dersom Sikrede velger å føre saken videre på egenhånd og for egen kostnad, dekkes saksomkostninger som har vært rimelige og nødvendige, dog oppad begrenset til offentlig salærsats for eksternt advokat. Dette forutsatt at Sikrede oppnår et vesentlig bedre resultat enn hva Selskapet hadde oppnådd da saksbehandlingen ble innstilt, jf. prinsippene i tvistelovens kapittel 20.

7.4 Advokatvalg

Hvis Sikrede ønsker at saken i stedet skal håndteres av en annen advokat etter Sikredes valg, må dette meldes til Selskapet. Selskapet gir dekningsstilsagn. Etter at dekningsstilsagn er gitt, dekkes nødvendige kostnader lik den til enhver tid gjeldene offentlige salærsats for advokatbistand, jf. salærforskriften § 2. I de tilfeller der saken håndteres av advokat som ikke er utpekt av Selskapet, dekkes ikke ansvar for idømte saksomkostninger.

Selskapet dekker ikke merkostnaden som følge av at sikrede velger å benytte seg av annen juridisk bistand. Dette være seg å gjennomgå sakens dokumenter, korrespondanse med selskapet som følge av bytte eller tilsvarende. Rettsgebyr, herunder kostnader til fagkyndige meddommere og rettsoppnevnte vitner, dekkes heller ikke.

Dersom kostnader forbundet med skadetakst overstiger 20 000 kroner, skal videre kostnader forelegges Selskapet for godkjenning, før ytterligere kostnader

påløper. Dersom dette ikke gjøres, vil fakturaen avkortes uten ytterligere varsel.

Det er en forutsetning for dekning av kostnader at Selskapet snarest mulig etter oppdragets slutt har mottatt spesifisert timeliste og oppgave over ev. øvrige saksomkostnader knyttet til oppdraget. Når en advokat har representert Sikrede ved rettslig tvist i rettsapparatet, må timeliste og oppgave over ev. øvrige saksomkostnader under enhver omstendighet være mottatt av Selskapet senest én uke etter forkynnelsen av sakens avgjørelse i vedkommende instans.

Selskapet svarer ikke for advokatkostnader som overstiger godtgjørelse fastsatt av retten. Sikrede plikter etter anmodning fra Selskapet å begjære at retten fastsetter advokatens godtgjørelse i medhold av tvisteloven § 3-8. Selskapet svarer heller ikke for kostnader som oppstår ved bytte av advokat.

7.5 Eksternt advokat i tilfelle av interessekonflikt

Ved interessekonflikt eller i tilfelle hvor dette kan foreligge, vil saken bli satt ut til advokat utpekt av Selskapet. I tilfelle Sikrede ønsker å benytte advokat etter eget valg, vil Selskapet kun dekke gjeldende offentlige salærsatser jf. salærforskriften § 2.

7.6 Øvrige bestemmelser

Selskapets ansvar er begrenset til nødvendige og rimelige kostnader. Selskapet forskutterer kun nødvendige kostnader dersom Sikrede har et krav mot selger som Selskapet vurderer at med sannsynlighetsovervekt vil føre frem. Sikrede skal fremme krav om saksomkostnader ovenfor motparten. Tilkjente saksomkostnader skal tilfalle Selskapet. Avtale om boligkjøperforsikring er bindende fra bestilling. Sikrede kan ikke kansellere forsikringsavtalen med mindre forsikringsbehovet bortfaller grunnet forhold som ikke skyldes kjøperen selv, iht. FAL § 3-6 (brann, naturskade el.).

7.7 Nemndsbehandling

Dersom Sikrede mener Selskapet har gjort feil ved behandling av en sak, og dette ikke blir avklart gjennom den vanlige saksbehandlingen, har Sikrede rett til, utover å ta rettslige skritt for domstolene, å klage til Finansklagenemda. Ta kontakt med:

Finansklagenemda, Postboks 53 Skøyen, 0212 Oslo.

Finansklagenemda er en bransjebasert utenrettslig tvisteløsningsorgan som har som hovedformål å behandle tvister som oppstår mellom finansforetak og deres kunder innenfor tjenesteområdene forsikring, bank, finans og verdipapirfond.