

Försäkringsvillkor **BFÄ2011:1**
BYGGFELSFÖRSÄKRING

1. VEM FÖRSÄKRINGEN GÄLLER FÖR

Försäkringen gäller, vad avser *gemensamhetsanläggningen**, för den samfällighetsförening som förvaltar *gemensamhetsanläggningen*. Vidare gäller försäkringen, vad avser *ägarlägenhet**, ägaren av denna.

Den försäkringen gäller för enligt föregående stycke kallas nedan ”den försäkrade”

2. FÖRSÄKRADE OBJEKT

Försäkringen gäller för den *gemensamhetsanläggning* som omfattar delar av den byggnad som anges i försäkringsbrevet. Försäkringen gäller även för de *ägarlägenheter* som ingår i den byggnad som anges i försäkringsbrevet.

Om försäkringen avser reparation, om- eller tillbyggnad (ROT-arbeten) på *gemensamhetsanläggningen*, gäller den för de *kontraksarbeten** som utförs på *gemensamhetsanläggningen* och för det material som används vid kontraksarbetena. Försäkringen gäller dessutom för skada på byggnaden utanför *kontraksarbetena* om skadan har orsakats av fel i dessa.

3. NÄR FÖRSÄKRINGEN GÄLLER

Försäkringen gäller för *fel** eller skada på grund av *fel* som visar sig efter det att försäkrade objekt enligt 2 godkändes i alla delar vid slutbesiktning enligt 9.1.3 och anmäls till *Bostadsgaranti** inom tio år efter sådant godkännande.

4. VAR FÖRSÄKRINGEN GÄLLER

Försäkringen gäller på de fastigheter som anges i försäkringsbrevet.

5. FÖRSÄKRINGSBELOPP

Försäkringsbelopp åsätts de enligt 2 försäkrade objekten. Försäkringsbeloppen anges i försäkringsbrevet och är de belopp som skäligen kostnader för att avhjälpa *fel* och skador orsakade av *fel* är försäkrade för.

*Se ”Definitioner”

6. SJÄLVRISK

För varje *fel* eller skada skall den försäkrade erlægga en självrisk till *Bostadsgaranti*:

vad avser *gemensamhetsanläggningen*, fem *prisbasbelopp** såvida inte annan självrisk anges i försäkringsbrevet,

vad avser *ägarlägenhet*, ett *prisbasbelopp* såvida inte annan självrisk anges i försäkringsbrevet.

Om ett *fel* i ett försäkrat objekt orsakat flera skador i objektet, tillämpas endast en självrisk.

7. FÖRSÄKRINGENS OMFATTNING

7.1 Fel och skada

Försäkringen omfattar inom ramen för försäkringsbeloppet för försäkrat objekt skäligen kostnader för att avhjälpa

fel i det försäkrade objektets konstruktion

fel i material som använts i byggnadsarbetet i det försäkrade objektet

fel i utförandet av byggnadsarbetet i det försäkrade objektet

skada på försäkrat objekt i byggnaden orsakad av *fel* enligt ovan.

7.2 Räddningskostnader

Försäkringen omfattar även kostnader för skäligen räddningsåtgärder för att begränsa omedelbart förestående eller inträffad skada som kan omfattas av försäkringen, under förutsättning att det inte skäligen hade kunnat begäras att den försäkrade tidigare skulle ha vidtagit åtgärder för att förhindra skada.

8. UNDANTAG

8.1 Fel eller skada som omfattas av garantiåtagande

Om ett *fel* eller en skada visar sig under den tid *felet* eller skadan omfattas av en lämnad garanti, gäller inte försäkringen för *felet* eller skadan, såvida det inte kan visas att den ansvarige inte förmår fullfölja sitt garantiåtagande

8.2 Fel eller skada som saknar betydelse

Försäkringen gäller inte för *fel* eller skada som måste anses sakna betydelse för det försäkrade objektet eller för dem som bor eller vistas däri. Estetiska *fel* eller skador ersätts dock om myndighet ålagt den försäkringen gäller för att vidta åtgärd.

8.3 Ålder och bruk m.m.

Försäkringen gäller inte för skada på grund av ålder och bruk, vanvård, slitage, bristfälligt underhåll, felaktig skötsel eller på grund av andra liknande skäl.

8.4 Annan försäkring

Försäkringen gäller inte för skada som täcks av andra försäkringar såsom fastighetsförsäkring, individuell ägarlägenhets- hemförsäkring, maskinförsäkring eller allriskförsäkring

8.5 Fel som vållats av den försäkrade eller dennes anställda

Försäkringen gäller inte för *fel* som vållats av den försäkrade eller av dennes anställda, såvida inte *felet* vållats även av någon annan eller om det annars finns särskilda skäl.

8.6 Egendom utanför byggnaden

Försäkringen gäller inte för egendom utanför byggnaden.

8.7 Ekonomiska följdskador

Försäkringen gäller inte för kostnad för skada och avbrott i rörelse, hyresbortfall, kostnad för kost och logi, kostnad för flyttning eller förvaring av lösöre, värdeminskning eller annan ekonomisk följdskada.

8.8 Standardhöjning

Försäkringen gäller inte för kostnader som inneburit en förbättring av försäkrat objekt jämfört med ursprungligt utförande.

8.9 Ombudskostnader m.m.

Försäkringen gäller inte för utrednings-, sakkunnig- eller ombudskostnader såvida inte *Bostadsgaranti* i förväg åtagit sig att betala sådan kostnad.

9. SÄKERHETSFÖRESKRIFTER

9.1 Den försäkrades förpliktelser

9.1.1 Föreskrifter i försäkringsbrevet

Den försäkrade skall iaktta och tillse att de föreskrifter som finns i dessa villkor samt i förekommande fall i försäkringsbrevet efterlevs.

9.1.2 Förändring av avtalsvillkor

Den försäkrade får inte till nackdel för *Bostadsgaranti* avsäga sig den rätt till ersättning som tillkommer denne enligt lag, avtal, allmänna avtalsbestämmelser såsom ABT, AB eller ABS eller allmänna skadeståndsrättsliga bestämmelser. Sker väsentliga förändringar avseende de uppgifter som lämnades när försäkringen tecknades, skall den försäkrade snarast meddela *Bostadsgaranti* om dessa förändringar.

9.1.3 Slutbesiktning

Slutbesiktning enligt tillämpliga allmänna bestämmelser såsom ABT, AB eller ABS skall äga rum och ett besiktningsutlåtande skall upprättas. Besiktningen skall omfatta såväl *gemensamhetsanläggningen* som samtliga *ägarlägenhetsfastigheter*. Ett utlåtande över besiktningen skall upprättas. Samfällighetsföreningen skall insända utlåtandet till *Bostadsgaranti*.

9.1.4 Arkiveringsplikt

Samfällighetsföreningen skall arkivera samtliga ritningar, beskrivningar och besiktningsutlåtanden under hela försäkringstiden. Om *fel* eller skada som anmälts under försäkringstiden inte är slutreglerad vid försäkringstidens utgång, skall ovan nämnda handlingar arkiveras tills skadan är slutreglerad.

9.2 Påföljder vid åsidosättande av säkerhetsföreskrift

Om säkerhetsföreskrift inte blivit beaktad tillämpas dubbel avtalad självrisk. Dock blir det inte någon påföljd om

det kan antas att skadan skulle ha inträffat även om föreskriften hade beaktats eller

den försäkrade inte kan lastas för att den åsidosatts.

10. SKADEREGLERINGSBESTÄMMELSER

10.1 Skadeanmälan

Anmälan om *fel* eller skada skall göras till *Bostadsgaranti* så snart som möjligt efter det att *felet* eller skadan upptäckts.

10.2 Skyldighet att lämna upplysning

Den försäkrade är skyldig att utan dröjsmål lämna *Bostadsgaranti* handlingar och andra upplysningar som kan vara av betydelse för utredning av *felet* eller skadan.

10.3 Betalning av självrisk

Den försäkrade är skyldig att på anmodan av *Bostadsgaranti* betala självrisken till *Bostadsgaranti*.

10.4 Skadevärderingsregler

Åtgärdande av eller ekonomisk gottgörelse för *fel* eller skada bedöms i enlighet med allmänna skadeståndsrättsliga regler, vilket bl a innebär att vid reparation eller utbyte av föremål äldre än ett år kan ersättningen bli reducerad på grund av värdeminskning.

10.5 Användning av försäkringsersättning

Erhållen försäkringsersättning skall användas för att avhjälpa *felet* eller skadan på ett tillfredsställande sätt.

10.6 Tidpunkt för betalning av ersättning och räntebestämmelser

Försäkringsersättning skall betalas senast en månad efter det att den försäkrade fullgjort sina åligganden enligt 10.1-10.3 i erforderlig omfattning för att *Bostadsgaranti* ska kunna fastställa betalningsskyldigheten. Betalas ersättning senare tillkommer dröjsmålsränta i enlighet med Räntelagen (1975:635).

Ränta betalas dock inte om den understiger en procent av *prisbasbeloppet*.

11. GEMENSAMMA AVTALSBESTÄMMELSER

11.1 Uppsägning av försäkringen

Försäkringen kan inte sägas upp.

11.2 Premiebetalning

Premien skall betalas i förskott varefter försäkringsbrev utfärdas.

11.3 Upplyningsplikt och riskökning

11.3.1 Felaktiga eller ofullständiga uppgifter

Premie och försäkringsvillkor är baserade på de uppgifter som lämnades då försäkringen tecknades. Har den försäkrade lämnat uppgifter som denne insåg eller borde ha insett är felaktiga eller ofullständiga och har detta medfört för låg premie eller alltför förmånliga villkor, tillämpas dubbel självrisk vid varje *fel* eller skada. Dock blir det inte någon påföljd om

- det kan antas att skadan skulle ha inträffat även om föreskriften hade beaktas eller
- den försäkrade inte kan lastas för att den åsidosatts.

11.3.2 Ändrade förhållanden

Ändras de förhållanden som ligger till grund för försäkringen, skall den försäkrade informera *Bostadsgaranti* härom. Om ändringen bort medföra högre premie eller ökad risk för skada och har den försäkrade utan skäl原因 här till underlåtit att informera *Bostadsgaranti* härom, tillämpas dubbel självrisk vid varje *fel* eller skada. Dock blir det inte någon påföljd om

- det kan antas att skadan skulle ha inträffat även om föreskriften hade beaktas eller
- den försäkrade inte kan lastas för att den åsidosatts.

11.4 Räddningsplikt

11.4.1 Avvärjande och begränsande av skada

Den försäkrade skall efter förmåga

- omgående avvärja skada som kan befaras vara förestående
- begränsa skada som redan har inträffat.

Detta innebär bl a att den försäkrade skall

- begränsa verkningarna av en händelse som kan utlösa försäkringsfall
- medverka till att eventuell återkravs rätt mot annan bevakas
- följa de anvisningar och föreskrifter som *Bostadsgaranti* lämnar.

11.4.2 Åsidosättande av räddningsplikt

Om den försäkrade uppsåtligt eller genom grov vårdslöshet inte uppfyller sin räddningsplikt och detta har varit till men för *Bostadsgaranti* tillämpas dubbel avtalad självrisk.

11.5 Återkrav I den utsträckning *Bostadsgaranti* har utbetalat ersättning övertar *Bostadsgaranti* den försäkrades rätt att kräva ersättning från den som är ansvarig.

11.6 Dubbelförsäkring

Är intresse som omfattas av denna försäkring även försäkrat av annan försäkring som har förbehåll om

dubbelförsäkring, gäller samma förbehåll för båda försäkringarna. Ansvarigheten fördelas då på det sätt som anges i 6 kap. 4 § Försäkringsavtalslagen (2005:104).

11.7 Force majeure

Bostadsgaranti är inte ansvarigt för förlust som kan uppstå om skadeutredning, utbetalning av kontant ersättning eller iståndsättande av skadad egendom fördröjs på grund av krig, krigsliknande händelse, inbördeskrig, revolution, uppror, terroristaktion, myndighets åtgärd, strejk, lockout, blockad eller annan liknande händelse.

11.8 Lag om byggfelsförsäkring och Försäkringsavtalslagen

För denna försäkring gäller i övrigt bestämmelserna i Lag (1993:320) om byggfelsförsäkring vad avser flerbostadshus och Försäkringsavtalslagen (2005:104).

11.9 Förfarande vid tvist

Tvist angående tillämpning och tolkning av detta försäkringsavtal skall avgöras i enlighet med svensk lag vid Stockholms tingsrätt.

DEFINITIONER

Bostadsgaranti

Med **Bostadsgaranti** avses i villkorstexten Försäkringsaktiebolaget Bostadsgaranti.

Fel

Med **fel** avses avvikelser från fackmässigt godtagbar standard vid den tid då arbetet utfördes.

Gemensamhetsanläggning

Med **gemensamhetsanläggning** avses den anläggning som i enlighet med anläggningslagen 1973:1149 är gemensam för flera fastigheter och som uppfyller ändamål av stadigvarande betydelse för dessa fastigheter.

Omfattning av aktuell **gemensamhetsanläggning** där ägarlägenhetsfastigheter har del framgår av lantmäterimyndighetens förrättningsbeslut.

Kontraksarbete

Med **kontraksarbete** menas arbeten som enligt kontraktshandlingarna ingår i entreprenörens åtagande och har anmälts till Bostadsgaranti.

Prisbasbelopp

Med **prisbasbelopp** avses de belopp som fastställs enligt socialförsäkringsbalken (2010:110) och som gällde vid den tidpunkt då skriftlig skadeanmälan mottogs av Bostadsgaranti.

Ägarlägenhet

Med ägarlägenhet avses en tredimensionell fastighet av särskilt slag, ägarlägenhetsfastighet, som är avsedd att rymma endast en bostadslägenhet. Vad gäller avgränsning av ägarlägenhet i förhållande till omgivande egendom omfattar försäkringen ägarlägenheter i enlighet med de gränser som fastställts av Lantmäteriet i PM 2010-06-09 Dnr 401-2010/1457, som kompletterar PM 2009-05-04 Dnr 401-2009/1238.