

Försäkringsvillkor

BFS2011:2

BYGGFELSFÖRSÄKRING FÖR SMÅHUS

1. VEM FÖRSÄKRINGEN GÄLLER FÖR

Försäkringen gäller för ägaren (den försäkrade) till det försäkrade objektet som anges i försäkringsbrevet.

2. FÖRSÄKRAT OBJEKT

Försäkringen gäller för den byggnad som anges i försäkringsbrevet.

Om försäkringen avser reparation, om- eller tillbyggnad (ROT-arbeten) gäller den för de *kontraktarbeten** som utförs på byggnaden. Försäkringen gäller dessutom för skada på byggnaden utanför *kontraktarbetena* 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 det försäkrade objektet godkändes vid slutbesiktning enligt tillämpliga allmänna avtalsbestämmelser såsom ABS 09, ABT 06 eller AB 04 och anmäls inom tio år efter sådant godkännande. Om slutbesiktning ej kan styrkas med ett daterat utlåtande som visar att entreprenaden godkänts, gäller försäkringen för *fel* eller skada på grund av *fel* som visar sig efter den tidpunkt då arbetena avseende objektet avslutades (jfr 12§ Konsumenttjänstlagen) och som anmäls inom tio år efter denna tidpunkt.

Om tidpunkt för slutbesiktning alternativt, om sådan inte kan styrkas enligt ovan, tidpunkt när arbetena avseende det försäkrade objektet avslutades ändras i förhållande till det slutbesiktningensdatum som angivits i försäkringsbrevet, skall den nya tidpunkten anmälas till *Bostadsgaranti** snarast, dock senast sex månader efter det att objektet godkänts vid slutbesiktning eller arbetena avseende objektet avslutades. Om så inte sker, gäller försäkringen längst till och med den i försäkringsbrevet angivna försäkringstidens slutdatum.

4. VAR FÖRSÄKRINGEN GÄLLER

Försäkringen gäller på den fastighet som anges i försäkringsbrevet.

*Se ”Definitioner”

5. FÖRSÄKRINGSBELOPP OCH PREMIERGLERING

Försäkringsbeloppet, som anges i försäkringsbrevet, skall motsvara *produktionskostnaden**.

Avviker den slutliga *produktionskostnaden* med mer än 5 % från den som uppgavs i ansökan, skall den försäkrade senast sex månader efter det att det försäkrade objektet godkändes vid slutbesiktning

meddela *Bostadsgaranti* den slutliga *produktionskostnaden*.

Reglering av premien som erlagts enligt 11.2 skall därefter ske varpå nytt försäkringsbrev med ändrat försäkringsbelopp utfärdas.

Om det efter anmäld *skadehändelse** visar sig att den försäkrade utan skälig anledning underlåtit att lämna information enligt föregående stycke samt att den slutliga *produktionskostnaden* överstiger den som uppgavs i ansökan med mer än 5 %, kan underförsäkring föreligga. Försäkringsregleringen kan då komma att reduceras i förhållande till vad som skulle ha utgivits om slutlig *produktionskostnad* meddelats *Bostadsgaranti*.

Försäkringsbeloppet regleras med konsumentprisindex varvid den månad då försäkringsbrevet utfärdades utgör basmånad.

6. SJÄLVRISK

För varje *fel* samt skada på grund av *felet* skall den försäkrade till *Bostadsgaranti* erlagga en självrisk som uppgår till 0,5 *prisbasbelopp** såvida inte annan självrisk anges i försäkringsbrevet.

Om fler *fel* orsakat en skada eller om ett *fel* orsakat flera skador tillämpas endast en självrisk.

Har självrisker för *fel*/skador till följd av *fel* erlagts med sammanlagt 1,5 *prisbasbelopp* under försäkringstiden behöver självrisk ej erläggas vid ytterligare *fel*/skada till följd av *fel*. *Fel* och skada till följd av *fel* som tillsammans kostar mindre än 0,2 *prisbasbelopp* att åtgärda ersätts dock inte.

7. FÖRSÄKRINGENS OMFATTNING

7.1 Fel och skada

Försäkringen omfattar inom ramen för försäkringsbeloppet skäliga kostnader för att avhjälpa

- fel* i byggnadens konstruktion
- fel* i material som använts i byggnadsarbetet
- fel* i utförandet av byggnadsarbetet
- skada på försäkrad byggnad orsakad av *fel* enligt ovan.

Försäkringen omfattar ej egendom utanför byggnaden.

7.2 Räddningskostnader

Försäkringen omfattar även kostnader för skäliga 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/ skada som omfattas av garantiåtagande m m

Försäkringen gäller inte för *fel* eller skada till följd av *fel* i den mån *felet*/skadan omfattas av en lämnad

garanti eller av felansvar enligt 59 § konsumenttjänstlagen, såvida det inte kan visas att den ansvarige inte kan fullfölja sitt åtagande eller att åtagandet inte fullgörs eller kan väntas bli fullgjort inom skälig tid.

8.2 Fel/skada som saknar betydelse

Försäkringen gäller inte för *fel* eller skada till följd av *fel* som måste anses sakna betydelse för byggnaden eller för dem som bor eller vistas däri. Estetiska *fel* eller skador ersätts dock om myndighet ålagt den försäkrade 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 *skadehändelse* som täcks av andra försäkringar t.ex. fastighetsförsäkring, maskinförsäkring, villaförsäkring eller allriskförsäkring.

8.5 Fel som vållats av byggnadens nuvarande eller tidigare ägare

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

8.6 Ekonomiska följdskador

Försäkringen gäller inte för hyres- eller avgiftsbortfall, kostnad för kost och logi, kostnad för flyttning eller förvaring av lösöre, värdeminskning eller annan ekonomisk följdskada.

8.7 Standardhöjning

Ersättning utgår ej för kostnader hänförliga till standardhöjning av det försäkrade objektet jämfört med dess ursprungliga skick eller avtalade utförande.

8.8 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 villkor och försäkringsbrev

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 m m

Den försäkrade får inte till nackdel för *Bostadsgaranti* genom avtal avsäga sig den rätt till ersättning som tillkommer honom enligt allmänna avtalsbestämmelser såsom ABS 09, ABT 06, AB 04 eller enligt jordabalken, konsumenttjänstlagen eller allmänna skadeståndsrättsliga bestämmelser. Sker väsentliga förändringar avseende de uppgifter som lämnades när försäkringen tecknades, skall den försäkrade snarast meddela *Bostadsgaranti* dessa förändringar.

9.1.3 Arkiveringsplikt

Den försäkrade skall bevara samtliga avtalshandlingar såsom entreprenadkontrakt, köpeavtal, ritningar, beskrivningar och besiktningsutlåtanden under hela försäkringstiden. Om *skadehändelse* som anmälts under försäkringstiden inte är slutreglerad vid försäkringstidens utgång, skall ovan nämnda handlingar bevaras tills skadan är slutreglerad.

9.1.4 Teknisk kontroll

Teknisk kontroll skall fortlöpande ske av kompetent person under projekteringen och entreprenadtiden.

9.2 Påföljd vid åsidosättande av säkerhetsföreskrift

Om säkerhetsföreskrift inte blivit beaktad kan ersättningen komma att nedsättas. 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 av *skadehändelse* skall göras till *Bostadsgaranti* så snart som möjligt efter det att *fel* eller skada orsakad av *fel* 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 *skadehändelsen*.

10.3 Betalning av självrisk

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

10.4 Skadevärderingsregler

Åtgärdande av eller ekonomisk gottgörelse för *fel* eller skada för på grund av *fel* 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 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. Betalas ersättning senare tillkommer dröjsmålsränta i enlighet med Rättelagen (1975:635).

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

10.6 Användning av försäkringsersättning

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

11. GEMENSAMMA

AVTALSBESTÄMMELSER

11.1 Uppsägning av försäkringen

Försäkringen kan inte sägas upp.

11.2 Premiebetalning

Premien skall betalas i förskott varefter försäkringsbrev utfärdas. Premien beräknas på den vid ansökan om försäkring uppgivna *produktionskostnaden*. Angående reglering av premie i vissa fall, se 5.

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 det vid ansökan om försäkringen lämnats uppgifter som den sökande insåg eller borde ha insett var felaktiga eller ofullständiga och har detta medfört för låg premie eller alltför förmånliga villkor, kan försäkringsersättningen komma att reduceras i förhållande till vad som skulle ha utgivits om uppgifterna varit riktiga och fullständiga.

11.3.2 Ändrade förhållanden

Ändras de förhållanden som ligger till grund för försäkringen innan försäkringstiden enligt 3 börjar löpa, skall den försäkrade informera *Bostadsgaranti* härom. Medför ändringen högre premie eller ökad risk för skada och har den försäkrade utan skälig anledning härtill underlåtit att informera *Bostadsgaranti* härom, kan försäkringsersättningen komma att reduceras eller helt bortfalla i förhållande till vad som skulle ha utgivits om de ändrade förhållandena meddelats

11.4 Räddningsplikt

11.4.1 Avvärjande och begränsande av skada på grund av fel

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* kan försäkringsersättningen komma att reduceras till vad som skulle ha utgivits om den försäkrade uppfyllt sin räddningsplikt.

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.

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 byggförsäkring och Försäkringsavtalslagen

För denna försäkring gäller i övrigt bestämmelserna i Lag (1993:320) om byggförsäkring och Försäkringsavtalslagen (2005:104).

11.9 Förfarande vid tvist

Vid tvist angående tillämpning och tolkning av detta försäkringsavtal skall tvisten 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.

Försäkringsfall

Med **försäkringsfall** avses händelse som täcks av dessa villkor och som därför normalt utlöser ersättningsskyldighet för *Bostadsgaranti*.

Kontraksarbete

Med **kontraksarbete** avses arbete 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*.

Produktionskostnad

Med **produktionskostnad** avses produktionskostnaden för byggnaden inklusive prisändringar under byggtiden, mervärdeskatt samt vissa byggherrekostnader (kostnader för projektledning, byggledning, byggkontroller och andra kontroller samt andra köpta tjänster avseende uppförande av byggnaden såsom arkitekt- och konstruktörstjänster).

Skadehändelse

Händelse som anmälts till *Bostadsgaranti* och som normalt utgör ett *försäkringsfall*.