

Vilkår Boligselgerforsikring iht. lov om avhending av fast eiendom (bols01)



Gjelder fra 1. januar 2025

Innholdsfortegnelse

A. Sammendrag av deknings	1
B. Boligselgerforsikring	1

Dette må du vite om forsikringen din

Dette vilkåret gjelder for Boligselgerforsikringen din.

I tillegg til dette vilkåret gjelder Generelle vilkår i Storebrand. Generelle vilkår inkluderer blant annet regler om lovvalg, verneting og behandling av personopplysninger.

I forsikringsbeviset står det hvilke deknings forsikringen din omfatter. Det er viktig at du sjekker at opplysningene stemmer. Forsikringsbeviset gjelder foran forsikringsvilkår.

Med "Selskapet" menes forsikringsgiver(e) som fremgår på forsikringsbeviset

Forsikringen gjelder kun eiendom som selges i Norge.

Forsikringen dekker forhold som konstateres i forsikringstiden. Forsikringen gjelder i maksimum 5 år fra overtakelsen av eiendommen og kan ikke fornyes

I tillegg til disse vilkårene og forsikringsbeviset gjelder:

- Lov av 3 juli 1992 nr. 93 om avhending av fast eiendom (avhendingsloven), eventuelt Lov av 1. januar 1989 Lov om kjøp (kjøpsloven) for aksjeboliger
- Forskrift av 1. januar 2022 til avhendingslova (tryggere bolighandel)
- Lov av 16.juni 1989 nr. 69 om forsikringsavtaler (FAL)

A. Sammendrag av dekninger

Dette er en forenklet oversikt. Erstatningen er inntil angitte summer og i NOK.

Dekninger	Forsikringssum
Sikredes (selgers) mangelsansvar etter avhendingsloven	Inntil eiendommens salgssum, dog oppad begrenset til 15. 000.000 kroner

B. Boligselgerforsikring

B.1 Hvem er forsikret

1. Forsikringen gjelder for selger av den boligeiendom som fremgår av forsikringsbeviset som følger megleroppdraget, når salget ikke skjer som ledd i selgers næringsvirksomhet. Med næringsvirksomhet menes tilfeller der det selges mer enn 4 boenheter pr. år og/eller selger driver omsetning/utvikling/utleie av eiendom som næring. Gyldig forsikring forutsetter at premie er betalt. Forsikringen kan kun tegnes på eiendom som selges i Norge.
2. Forsikringen gjelder ikke salg av eiendom hvor boligkjøper er i nær familie med selger. Nær familie defineres som ektefeller, søsken, eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje eller andre som tilhører eller har tilhørt husstanden
3. Forsikringen gjelder ikke salg av eiendom hvis boligkjøper har inngående kjennskap til eiendommen, f.eks. ved salg til leietaker eller mellom personer som bor eller har bodd på eiendommen siste 12 måneder personer som tidligere har bebodd eller bor på eiendommen

B.2 Når forsikringen gjelder

Forsikringen trer i kraft fra det tidspunkt budaksept foreligger, dog maksimalt 12 måneder før overtagelsen. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, dog maksimalt 12 måneder før overtakelse. Forsikringen løper deretter i den perioden kjøper kan reklamere, maksimalt 5 år fra overtakelsen av eiendommen.

B.3 Hva forsikringen omfatter

Dekninger	Forsikringssum
Sikredes (selgers) mangelsansvar etter avhendingsloven	Inntil eiendommens salgssum, dog oppad begrenset til NOK 15.000.000

Nærmere presisering av hva forsikringen omfatter

Selskapet svarer for sikredes (selgers) mangelsansvar etter avhendingsloven med de begrensninger som eventuelt er inntatt i kjøpekontrakten og/eller som følger av disse forsikringsvilkår. Kjøperen må selv dekke tap og kostnader ved

mangler opp til et beløp på 10 000 kroner

Ved salg av landbrukseiendom og småbruk er det kun våningshus og/eller kårbolig med evt. direkte tilhørende garasje og tomt som omfattes av forsikringen.

Ved salg av kombinasjonseiendom der boligdelen utgjør 50 % eller mer, svarer selskapet for skader på den delen av boligen som er regulert og/eller benyttet til boligformål.

B.4 Hva forsikringen ikke dekker

1. Forsikringen dekker ikke feil ved arbeider som er utført av sikrede etter avtale med kjøper, eller for arbeider som sikrede påtar seg å utføre etter avtale med kjøper. Dette gjelder uavhengig av om arbeidet er utført av/på vegne av sikrede eller kjøper, og uavhengig av om arbeidet faktisk er utført. Dersom sikrede gir lovnader vedrørende tilstand eller utførelse så kan ikke selskapet holdes ansvarlig for dette
2. Forsikringen dekker ikke krav som følge av dårlig/mangelfull rengjøring eller rydding av eiendommen, eller krav knyttet til tilbehør som skal følge med eiendommen
3. Forsikringen dekker ikke skade som oppstår eller påføres eiendommen i perioden mellom budaksept og kjøpers overtagelse. Som skade regnes her også komponenter som fjernes i denne perioden
4. Forsikringen dekker ikke verditap som følge av forekomst av insekter
5. Etterfølgende eiere av eiendommen dersom kjøper selger den i løpet av forsikringstiden.
6. Salg av eiendom som ledd i næringsvirksomhet når boligselger helt eller delvis med profittformål enten driver med utvikling, oppussing, omsetning eller utleie av eiendom.
7. Salg av eiendom hvor boligkjøper er i nær familie med selger. Nær familie defineres som ektefeller, søsken, eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje eller andre som tilhører eller har tilhørt husstanden eller salg av eiendom hvis boligkjøper har inngående kjennskap til eiendommen, f.eks. ved salg til leietaker eller mellom personer som bor eller har bodd på eiendommen siste 12 måneder personer som tidligere har bebodd eller bor på eiendommen
8. Eiendom som selges ved tvangssalg eller konkursbo
9. Boligselgerforsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene

B.5 Forsikringssum

1. Selskapets ansvar er begrenset til eiendommens salgssum, dog oppad begrenset til 15.000.000 kroner inkludert merverdiavgift, for alle mangler inklusive dokumenterte omkostninger påløpt i forsikringstiden. Maksimalbeløpet gjelder også som begrensning i et eventuelt hevingsoppgjør. Begrensningen i forsikringssummen kan også

påberopes direkte overfor kjøper, jfr. FAL § 7-6 (skadelidtes stilling ved ansvarsforsikring) 4.ledd, 2. pkt. Kjøperen må selv dekke tap og kostnader ved mangler opp til et beløp på 10 000 kroner

2. Dersom kjøper får rett til å heve kjøpet, og kjøpesummen er mindre enn maksimalbeløpet i henhold til punkt B.5.1 over, aksepterer sikrede at restitusjon av eiendommen kan skje overfor selskapet eller én selskapet utpeker. Ved selskapets restitusjon av kjøpesummen i disse tilfellene, overtar selskapet eiendomsretten til eiendommen, og står fritt til å foreta eventuelle utbedringer og gjennomføre videresalg av eiendommen.

Dersom kjøpesummen er større enn maksimalbeløpet som angitt i punkt B.5.1 over, kan selskapet også da kreve å gjennomføre hevingsoppgjøret i henhold til prinsippene i punkt B.5.2. 1. ledd, slik at selskapet uavhengig av maksimalbeløpet kan restituere hele kjøpesummen.

Dersom selskapet velger å gjennomføre hevingsoppgjør som beskrevet ovenfor, vil det kunne skje et etterfølgende oppgjør mellom selskapet og sikrede dersom det endelige tapet overstiger 15 000 000 kroner med tillegg av renter som nevnt i pkt. B.5.5.

3. Alle mangelskrav som inngår i kjøpers krav mot sikrede regnes som ett forsikringstilfelle.
4. Er forsikringsbeløpet 10.000 kroner eller mindre, må dette dekkes av kjøper. Ved forsikringsutbetaling på mer enn 10.000 kroner, fratrekkes ingen egenandel.
5. Begrensningen i forsikringssum gjelder likevel ikke for eventuelle renter i henhold til FAL § 8-4 (renter av erstatningen).

B.6 Skadeoppgjørsregler/Behandling av krav

1. Reises mangelskrav mot sikrede, eller kan det etter skriftlig melding fra tredjemann ventes at krav vil bli reist, Skal Selskapet underrettes uten ugrunnet opphold. Sikrede er forpliktet til å gi alle opplysninger som har/kan ha betydning for sakens behandling, jf. FAL § 4-10 (sikredes plikt til å avverge og gi melding om forsikringstilfelle)
2. Selskapet blir fri for ansvar dersom sikrede ikke fremsetter sitt krav mot Selskapet innen ett år etter at sikrede fikk kunnskap om de forhold som begrunner kravet mot han, og kravet etter sin begrunnelse faller inn under forsikringen jf. FAL § 8-5 (frist for å gi melding om forsikringstilfellet og for å foreta rettslige skritt), 1. ledd.
3. Uten Selskapets skriftlige samtykke må sikrede verken helt eller delvis innrømme ansvar, eller forhandle om utbetaling til skadelidte (kjøper). Selskapet er ikke bundet av sikredes erkjennelse av ansvar, forhandlinger eller avtalte om utbedringer etc.
4. Blir krav reist mot Selskapet og ansvaret omfattes av forsikringen, betaler Selskapet de nødvendige omkostninger for avgjørelse av mangelskravet. Som nødvendige omkostninger regnes i denne forbindelse ikke utgifter til selgers advokatbistand
5. Blir krav reist mot sikrede og ansvar omfattes av forsikringen, har Selskapet rett til å
 - behandle kravet;
 - utrede om ansvar etter avhendingsloven foreligger;
 - forhandle med kravstiller, og
 - prosedere saken for domstolene
6. Inngår Selskapet avtale om å løse en sak i minnelighet, eller det betaler den maksimale forsikringssummen, svarer Selskapet ikke for videre utgifter ved tvisten, og heller ikke for omkostninger som senere påløper.

7. Selskapet har rett til å foreta enhver forsikringsutbetaling direkte til skadelidte (kjøper).

B.7 Regress, avkortning, plikter og andre bestemmelser

1. Dersom Selskapet foretar utbetaling til kjøper, forbeholder Selskapet seg rett til å kreve regress overfor sikrede. Regress er begrenset til forhold om svik, misligholdt opplysningsplikt og unnlatelser som er regulert i FAL §§ 4-1 (forsikringstakerens plikt til å gi opplysninger om risikoen), 4-2 (nedsettelse av forsikringsforetakets ansvar når opplysningsplikten er forsømt), 4-9 (sikredes fremkalling av forsikringstilfellet), 4-10 (sikredes plikt til å avverge og gi melding om forsikringstilfelle), 8-1 (sikredes opplysningsplikt ved skadeoppgjør) og 8-5 (frist for å gi melding om forsikringstilfellet og for å foreta rettslige skritt). Selskapet kan også si opp forsikringen, jfr. FAL § 4-3 (forsikringsforetakets rett til å si opp forsikringen når det har fått uriktige opplysninger).
2. Forsikringen dekker ikke sikredes utgifter til advokatbistand dersom det, som følge av forhold beskrevet under pkt. B.7.1, oppstår interessekonflikt mellom sikrede og selskapet.
3. Kan sikrede forlange at tredjemann erstatter tapet, inntre Selskapet ved forsikringsutbetaling i sikredes rett mot tredjemann. Sikrede skal gjøre det som er nødvendig for å sikre kravet mot tredjemann inntil Selskapet selv kan ivareta sin interesse.
4. Dersom et krav som fremsettes under boligselgerforsikringen har oppstått som følge av svikaktig opptreden fra sikrede eller noen som har handlet på hans vegne, eller sikrede har forsømt sin opplysningsplikt for å oppnå fordeler under boligselgerforsikringen, vil forsikringsgivers ansvar kunne settes ned eller falle bort i sin helhet/bli sagt opp i samsvar med bestemmelsene i forsikringsavtaleloven 4.2 (nedsettelse av forsikringsforetakets ansvar når opplysningsplikten er forsømt) og § 4.3 (forsikringsforetakets rett til å si opp forsikringen når det har fått uriktige opplysninger)
5. Selger plikter å gi Storebrand riktige og fullstendige opplysninger i forbindelse med inngåelsen av forsikringsavtalen jf. FAL § 4-1 (forsikringstakerens plikt til å gi opplysninger om risikoen). Selger skal blant annet sørge for at egenerklæringsskjemaet blir fylt ut etter beste skjønn. Egenerklæringen er en del av selger og kjøpers avtale og del av forsikringsavtalen mellom selger og Storebrand. Storebrand vil kunne søke regress (avkortning) overfor selger ved utbetaling som skyldes at selger har tilbakeholdt eller gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen i forbindelse med salget eller inngåelse av forsikringsavtalen.
6. Gyldig forsikring forutsetter at tilstandsrapport er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og er fremvist for kjøper før budaksept. Tilstandsrapporten må være nyere enn ett år på det tidspunktet kjøperen binder seg til boligen. Dette gjelder ikke ved salg av ubebygde tomt.
7. Gyldig forsikring forutsetter at egenerklæringsskjema er i henhold til Forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) og er fremvist for kjøper før budaksept. Egenerklæringsskjemaet er kun gyldig i 6 måneder regnet fra signeringsdato. Forsikringen gjelder ikke dersom Storebrands egenerklæringsskjema ikke er utfylt. Er ikke boligen solgt innen 6 måneder faller forsikringen bort. Nytt egenerklæringsskjema må i så fall utfylles. Dette gjelder ikke ved salg av ubebygde tomt.
8. Boligselgerforsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene

B.8 Sikkerhetsforskrifter

Følgende av å ikke overholde sikkerhetsforskriftene.

Sikkerhetsforskrifter er aktsomhetsregler som er fastsatt for å forebygge og begrense skade. Forsikringen er overtatt på betingelse av at de fastsatte sikkerhetsforskrifter til enhver tid er overholdt. Har sikrede forsømt å overholde sikkerhetsforskriftene, eller påse at de blir overholdt, kan retten til erstatning helt eller delvis falle bort, jf. FAL par 4-8 (overtredelse av sikkerhetsforskrifter) Sikkerhetsforskriftene gjelder også for ektefelle/samboer (identifikasjonsregler), jf. FAL § 4.11 (handlinger og unnlatelser fra sikredes slektninger, hjelpere og liknende personer).

1. Gyldig forsikring forutsetter at tilstandsrapport er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og er fremvist for kjøper før budaksept. Tilstandsrapporten må være nyere enn ett år på det tidspunktet kjøperen binder seg til boligen. Dette gjelder ikke ved salg av ubebygd tomt.
2. Gyldig forsikring forutsetter at egenerklæringsskjema er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og er fremvist for kjøper før budaksept. Egenerklæringsskjemaet er kun gyldig i 6 måneder regnet fra signeringsdato. Forsikringen gjelder ikke dersom Storebrands egenerklæringsskjema ikke er utfyllt. Er ikke boligen solgt innen 6 måneder faller forsikringen bort. Nytt egenerklæringsskjema må i så fall utfylles. Dette gjelder ikke ved salg av ubebygd tomt.