

## Boligselgerforsikring

Vilkårs id: PBK-220.100-001 av 01.01.2021

### 1. Hvem forsikringen gjelder for

Forsikringen gjelder for selger av den eiendommen som er angitt i forsikringsbeviset.

### 2. Hvor forsikringen gjelder

Forsikringen gjelder ved salg av eiendom i Norge.

### 3. Når forsikringen gjelder

Forsikringen gjelder fra kjøpers overtagelse av eiendommen. I tillegg dekker forsikringen perioden mellom budaksept og overtagelse begrenset til 12 måneder. Dersom perioden mellom budaksept og overtagelse overstiger 12 måneder trer forsikringen først i kraft 12 måneder før overtagelse.

I de tilfeller selger engasjerer megler kun for å gjennomføre et oppgjør (Oppgjørsoppdrag) gjelder forsikringen fra kjøpers overtagelse av eiendommen. I tillegg dekker forsikringen perioden mellom kontraktsinngåelse og overtagelse begrenset til 12 måneder. Dersom perioden mellom kontraktsinngåelse og overtagelse overstiger 12 måneder trer forsikringen først i kraft 12 måneder før overtagelse.

Forsikringen gjelder så lenge boligselger er ansvarlig for feil og mangler etter lov 03. juli 1992 nr. 93 Lov om avhending av fast eiendom (avhendingsloven), likevel maksimalt 5 år etter overtakelse.

### 4. Hva forsikringen omfatter

#### 4.1 Hva forsikringen omfatter

Omfattes	Omfattes ikke
Forsikringen omfatter boligselgers mangelsansvar etter lov 03.juli1992 nr. 93 Lov om avhending av fast eiendom (avhendingsloven) med de begrensninger som følger av kjøpekontrakten.	<ul style="list-style-type: none"><li>• Salg mellom ektefeller, slekt i opp- eller nedstigende linje, søsken, eller personer som har eller har hatt felles husstand.</li><li>• Salg til en leietager eller personer som bor eller har bodd på eiendommen de siste 12 måneder.</li><li>• Når salget skjer i næringsøyemed. Med næringsøyemed menes tilfeller hvor boligselger selger fire eller flere eiendommer innenfor en periode på 12 måneder, eller driver omsetning/utvikling/utleie av eiendom med profittformål.</li><li>• Ansvar for andre bygninger enn våningshus og/eller kårbolig med eventuelt tilhørende garasje ved salg av landbrukseiendom eller småbruk.</li><li>• Ansvar for andre bygninger enn bygninger brukt som ren fritidsbolig ved salg av utmarks- eller setereiendom.</li><li>• Ansvar for tomt og/eller rettigheter som ikke tilhører våningshus/og eller kårbolig ved salg av landbrukseiendom eller småbruk.</li><li>• Ansvar for bygning der mer enn 50 % av arealet benyttes i næring.</li></ul>

#### 4.2 Hva forsikringen dekker

Dekkes	Dekkes ikke
<ul style="list-style-type: none"><li>• Boligselgers ansvar for feil og mangler i henhold til avhendingsloven.</li></ul> Forsikringssum fremgår av forsikringsbeviset.	<ul style="list-style-type: none"><li>• Ansvar for forhold som boligselger har påtatt seg å utbedre i en skriftlig eller muntlig avtale med boligkjøper.</li><li>• Ansvar som alene bygger på garanti eller lovnader gitt av boligselger.</li><li>• Krav som gjelder manglende rydding eller rengjøring av eiendommen.</li><li>• Ansvar for feil og mangler knyttet til tilbehør som skal følge med eiendommen.</li><li>• Utgifter til advokatbistand dersom selger ønsker å benytte egen advokat.</li><li>• Skader eller andre forhold som oppstår eller påføres eiendommen i perioden mellom budaksept og kjøpers overtagelse.</li><li>• Verditap som følge av insekter, som for eksempel skjeggkre. Krav på utbedringskostnader er likevel dekket.</li></ul>

# Fremtind

## 5. Forsikringssum

Selskapets ansvar er begrenset til eiendommens salgssum, men likevel ikke høyere enn forsikringssummen som er angitt i forsikringsbeviset. Utover dette dekkes forsinkelsesrenter av forsikringsutbetalingen, samt forholdsmessige saksomkostninger i rettslige prosesser.

Forsikringssummen gjelder også som begrensning i et eventuelt hevingsoppgjør.

Dersom Selskapet velger å gjennomføre hevingsoppgjøret, til tross for at det endelige tapet overstiger forsikringssummen, kan selskapet gjøre et etterfølgende oppgjør med boligselgeren.

Forsikringen gjelder skader som konstateres i forsikringstiden.

Alle mangelskrav som inngår i boligkjøpers krav mot boligkjøper regnes som ett forsikringstilfelle.

## 6. Behandling av krav under boligselgerforsikringen

### 6.1 Boligselgers plikter ved skadetilfelle

Blir det reist krav mot boligselger, eller det kan ventes at krav vil bli reist, må selskapet underrettes uten ugrunnet opphold, jf Fal §§ 4-10, jf 8-5.

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 (1).

Når krav er reist mot sikrede eller direkte mot selskapet, plikter sikrede for egen regning:

- å gi selskapet de opplysninger og dokumenter som er tilgjengelige for sikrede.
- å utføre de undersøkelser og utredninger selskapet finner nødvendig.
- å møte ved forhandlinger eller rettergang.

Uten selskapets samtykke må sikrede ikke innrømme ansvar eller forhandle om kravet.

Sikrede pliker å akseptere at det blir gjennomført en restitusjon av eiendommen overfor selskapet i de tilfeller boligkjøper har rett til å heve kjøpet.

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.

### Selskapets plikter ved skadetilfelle

Når et krav omfattes av forsikringen, har selskapet rett til:

- å behandle kravet, herunder utrede om det foreligger mangelsansvar.
- å forhandle og om nødvendig å prosedere saken for domstolene.

Selskapet betaler nødvendige omkostninger ved avgjørelse av kravet selv om forsikringssummen derved overskrides. Som nødvendige omkostninger regnes sakkyndig bistand som er valgt eller godkjent av selskapet.

Dersom kravet dels omfattes av forsikringen og dels faller utenfor, fordeles omkostningene etter partenes økonomiske interesse i saken. Er selskapet villig til å forlike saken eller stille forsikringssummen til disposisjon, erstattes ikke omkostninger som senere påløper utover det som er fastsatt.

Selskapet har rett til å utbetale ethvert oppgjør direkte til kravstiller. Framsettes krav direkte mot selskapet, skal selskapet varsle sikrede uten ugrunnet opphold og holde sikrede underrettet om den videre behandling av kravet. Selskapets innrømmelse overfor kravstiller binder ikke sikrede.

## 7. Regress

Kan sikrede forlange at tredjemann erstatter tapet, trer selskapet inn i sikredes rett mot tredjemann. Sikrede skal gjøre det som er nødvendig for å sikre kravet mot tredjemann inntil Selskapet selv kan ivareta sine rettigheter.

Selskapet forbeholder seg rett til regress mot sikrede i de tilfeller hvor selskapet har utbetalt erstatning til skadelidte. Regress er begrenset til forhold der sikrede har misligholdt sin opplysningsplikt, der sikrede har tegnet forsikringen i strid med forsikringsvilkårene og der sikrede har oversittet fristen for å gi melding om forsikringstilfellet til selskapet, jf Fal §§ 4-1, 4-2, 4-9, 4-10, 8-1 og 8-5.

Ovennevnte innebærer at selskapet ikke vil påberope seg sine forsikringsrettslige innsigelser direkte overfor skadelidte, jf Fal § 7-6 (4).

## 8. Klagemuligheter

Hvis det er noe du ikke er fornøyd med, kan du sende oss en skriftlig klage. Du finner klageskjema på [www.fremtind.no/klage](http://www.fremtind.no/klage). Du kan også klage saken inn til Finansklagenemnda som er et bransjebasert klageorgan, men vi vil anbefale deg å ta kontakt med Fremtind først.

Dersom selskapet avslår et krav om erstatning eller annet, vil det i avslaget fremgå hvilke frister som er aktuelle når det gjelder å kreve nemndsbehandling eller anlegge sak.