

Vilkår Boligselgerforsikring

1. GENERELT

- 1.1 Boligselgerforsikringen dekker selgers (Forsikringstakers) ansvar som selger i henhold til avhendingsloven (lov av 3. juli 1992 nr. 93) med de begrensninger og presiseringer som følger av disse forsikringsvilkår.
- 1.2 Boligselgerforsikringen kan bare tegnes av forbrukere ved salg av boligeiendommer i Norge.
- 1.3 Tegning av forsikringen er betinget av at forsikringsgiver gis tilgang til boligeiendommen for å innhente eller utarbeide en risikovurdering av boligeiendommen (tilstandsrapport) som tilfredsstiller kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) FOR-2021-06-08-1850. Rapporten skal være inntatt i salgsoppgraden for boligeiendommen.

2. DEFINISJONER

- 2.1 «Selskapet»: Anticimex Forsikring AB NUF (org. nr. 984 735 049), som forsikringsgiver.
- 2.2 «Forsikringstaker» og/eller «Sikrede»: Selger av den boligeiendom hvor det er tegnet Boligselgerforsikring (fremgår av forsikringsbeviset).
- 2.3 «Skadelidte»: Kjøper av samme eiendom i henhold til kjøpekontrakt.

3. HVEM FORSIKRINGEN GJELDER FOR

- 3.1 Forsikringen gjelder for selger av den boligeiendom som fremgår av forsikringsbeviset.
- 3.2 Forsikringen gjelder ikke dersom salget skjer som ledd i selgers næringsvirksomhet. Med næringsvirksomhet menes tilfeller der selger har solgt mer enn 4 boenheter pr. år og/eller selger driver omsetning/utvikling/utleie av eiendom som næring.
- 3.3 Forsikringen gjelder ikke salg mellom ektefeller, slekt i opp- eller nedstigende linje, søsken eller personer som har eller har hatt felles husstand. Forsikringen gjelder heller ikke salg til leietaker, eller mellom andre personer som bor på eller tidligere har bebodd eiendommen.
- 3.4 Boligselgerforsikringen er ugyldig og bortfaller i sin helhet dersom den er tegnet i strid med forsikringsvilkårene, herunder punkt 1.3, 3.2 og 3.3. Dersom Selskapet har foretatt oppgjør overfor kjøper, og Boligselgerforsikringen var ugyldig, forbeholder Selskapet seg retten til å kreve utbetalt beløp tilbake fra selger.

4. NÅR FORSIKRINGEN GJELDER

- 4.1 Forsikringen trer i kraft fra det tidspunkt bud på eiendommen er akseptert av selger, maksimalt 12 måneder før overtagelsen. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kjøpekontrakten er signert av begge parter, maksimalt 12 måneder før overtakelse. Forsikringen løper deretter i perioden kjøper kan reklamere, maksimalt 5 år fra kjøpers overtakelse av eiendommen. Forsikringen trer ikke i kraft før premien er betalt. Premien skal betales senest på det avtalte overtakelsestidspunkt. Dersom Selskapet mottar krav fra kjøper tidligere enn overtakelsestidspunktet forfaller premien til betaling straks.
- 4.2 Forsikringen dekker forhold som konstateres i forsikringstiden.
- 4.3 Ved avbrytelse av forsikringsforholdet i forsikringstiden i henhold til forsikringsavtaleloven (lov av 16. juni 1989 nr. 69) «FAL» §§ 3-6 eller 3-7, fravikes FAL § 3-9 slik at eventuell overskytende premie krediteres forsikringstaker i henhold til faktisk avløpt risiko, og ikke forholdsmessig i

henhold til gjenstående forsikringstid. Avbrytes forsikringsforholdet i løpet av: år 1: tilbakebetales 50 % av premien, år 2: tilbakebetales 30 % av premien, år 3: tilbakebetales 10 % av premien, år 4: tilbakebetales 5 % av premien og år 5: tilbakebetales 5 % av premien.

5. HVILKE SKADER SELSKAPET SVARER FOR

- 5.1 Selskapet svarer for Sikredes (selgers) mangelsansvar etter avhendingsloven med de begrensninger som er inntatt i kjøpekontrakten og/eller som følger av disse forsikringsvilkår.
- 5.2 Ved salg av landbrukseiendom og småbruk er det kun våningshus og/eller kårbolig med evt. direkte tilhørende garasje og tomt som omfattes av forsikringen.
- 5.3 Ved salg av annen kombinasjonseiendom enn landbrukseiendom, svarer Selskapet kun for skader på den delen av eiendommen som er regulert for og benyttet til boligformål.

6. HVILKE SKADER SELSKAPET IKKE SVARER FOR

- 6.1 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.
- 6.2 Forsikringen dekker ikke eventuelle garantier eller lovnader fra Sikredes side vedrørende tilstand eller egenskaper ved eiendommen overfor kjøper, eller at Sikrede på annen måte påtar seg ansvar vedrørende tilstand eller egenskaper ved eiendommen eller utførelse av arbeid på eiendommen.
- 6.3 Forsikringen dekker ikke krav som følge av dårlig/mangelfull rengjøring eller rydding av eiendommen, eller krav knyttet til tilbehør som skal følge med eiendommen.
- 6.4 Forsikringen dekker ikke skade som oppstår eller påføres eiendommen i perioden mellom bud på eiendommen er akseptert av selger og kjøpers overtagelse av eiendommen. Som skade regnes her også komponenter som fjernes i denne perioden.

7. FORSIKRINGSSUM OG EGENANDEL

- 7.1 Selskapets ansvar er begrenset til eiendommens salgssum, oppad begrenset til NOK 12.000.000,- (norske kroner – tolv millioner –) 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, jf. forsikringsavtaleloven § 7-6.
- 7.2 Dersom kjøper får rett til å heve kjøpet, og kjøpesummen er mindre enn maksimalbeløpet i henhold til punkt 7.1, 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.

- 7.3 Dersom kjøpesummen er større enn maksimalbeløpet som angitt i punkt 7.1, kan Selskapet også i et slikt tilfelle kreve å gjennomføre hevingsoppgjøret i henhold til prinsippene i punkt 7.2, slik at Selskapet uavhengig av maksimalbeløpet kan restituere hele kjøpesummen.
- 7.4 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 NOK 12.000.000,- med tillegg av renter som nevnt i punkt 7.7.
- 7.5 Alle mangelskrav som inngår i kjøpers krav mot Sikrede regnes som ett forsikringstilfelle.
- 7.6 Kjøperen må selv dekke tap og kostnader ved mangler opp til et beløp på NOK 10.000,-, jf. avhendingsloven § 3-1 (4).
- 7.7 Begrensningen i forsikringssum gjelder likevel ikke for evt. renter i henhold til forsikringsavtaleloven § 8-4.

8. BEHANDLING AV KRAV UNDER BOLIGSELGERFORSIKRINGEN

- 8.1 Reises mangelskrav mot Sikrede, eller kan det etter skriftlig melding fra tredjemann ventes at krav vil bli reist, plikter Sikrede å underrette Selskapet uten ugrunnet opphold. Sikrede er forpliktet til å gi alle opplysninger som har/kan ha betydning for sakens behandling, jf. forsikringsavtaleloven § 4-10. Sikrede skal bistå Selskapet i den utstrekning Selskapet finner det nødvendig, og samtykker i at Selskapet også kan innhente opplysninger vedrørende saken fra tredjepersoner.
- 8.2 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. forsikringsavtaleloven § 8-5, 1. ledd.
- 8.3 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 avtale om utbedringer, etc.
- 8.4 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 eller fagkyndig bistand som ikke er engasjert av Selskapet.
- 8.5 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.
- 8.6 Inngår Selskapet avtale om å ordne 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.
- 8.7 Selskapet har rett til å foreta enhver forsikringsutbetaling direkte til Skadelidte (kjøper).

9. REGRESS OG AVKORTNING

- 9.1 Dersom Selskapet foretar utbetaling til kjøper, betinger 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, 4-2, 4-9, 4-10, 8-1 og 8-5, samt tilfeller der forsikringen er tegnet i strid med punkt 1.3, 3.2 og 3.3. Selskapet kan også si opp forsikringen, jf. FAL § 4-3.
- 9.2 Forsikringen dekker ikke Sikredes utgifter til advokatbistand dersom det, som følge av forhold beskrevet under punkt 9.1, oppstår interessekonflikt mellom Sikrede og Selskapet.
- 9.3 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 tarv.

- 9.4 Selger plikter å gi Selskapet riktige og fullstendige opplysninger i forbindelse med inngåelse av forsikringsavtalen, jf. FAL § 4-1. Selger skal sikre at egenerklæringsskjema er fullstendig og korrekt utfylt. 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 Selskapets ansvar kunne settes ned eller falle bort i sin helhet, herunder bli sagt opp i samsvar med bestemmelsene i FAL.

10. ANDRE BESTEMMELSER

- 10.1 Lovvalg: Norsk lovgivning gjelder for forsikringsavtalen i den utstrekning dette ikke er i strid med lov av 27. november 1992 nr. 111 om lovvalg i forsikring, eller det er gjort annen skriftlig avtale.
- 10.2 Vernetting: Tvister etter forsikringsavtalen avgjøres ved norsk domstol, med mindre det er i strid med ufravelige regler i gjeldende lovgivning, eller det er gjort annen skriftlig avtale.
- 10.3 Registrering og behandling av personopplysninger: Selskapet behandler personopplysninger som behandlingsansvarlig i henhold til gjeldende regelverk, herunder personopplysningsloven (LOV-2018-06-15-38) og personvernforordningen (GDPR). Personopplysningene vil bli registrert og behandlet for det formål å administrere og gjennomføre forsikringsavtalen, herunder behandle eventuelle krav under forsikringsavtalen, for å håndtere utbetalings- og faktureringsrutiner og for å oppfylle regulatoriske og eller andre krav etter lov. Dette kan inkludere overførsel av personopplysninger dersom det er nødvendig, for eksempel til reassurandører, finansinstitusjoner, tjenesteytere, medkontrahtenter, agenter, offentlige myndigheter og andre selskaper i konsernet. Det kan være nødvendig å overføre personopplysningene til en tredjepart utenfor EU, i så fall vil disse overføringene være i henhold til de kravene som stilles etter gjeldende lovgivning.

Vi samler inn personopplysningene dine fra forskjellige kilder, f.eks. fra deg, fra din familie, andre forsikringsgivere, forsikringsmeglere, reassurandører, kredittselskaper, anti-hvitvaskingsdatabaser, sanksjonslister, andre databaser eller andre offentlige registre. Behandling av personopplysninger er nødvendig for å kunne oppfylle forpliktelsene i henhold til forsikringsavtalen, i tillegg til regulatoriske- og lovkrav. Slike personopplysninger kan være kontakt-, identifikasjons-, bolig-, transaksjons-, finansiell- og annen relevant nødvendig informasjon. Personopplysningene vil ikke bli lagret lengre enn formålet for behandlingen, eller slik øvrig lovgivning pålegger. Som regel vil dette være så lenge som det er mulig at du, vi eller en tredjepart kan fremme eller møte et krav knyttet til forsikringsavtalen, eller dersom det er regulatoriske eller andre krav etter lov til oppbevaringen.

Forsikringstaker har i henhold til gjeldende regelverk rett til å få innsyn i hvilke opplysninger om en selv behandlingsansvarlig behandler, og hvilke sikkerhetstiltak behandlingsansvarlig har iverksatt. Man kan når som helst kontakte Selskapet for retting av mangelfulle opplysninger, for utlevering av disse opplysningene (herunder dataportabilitet) eller sletting/anonymisering i den utstrekning det er mulig.

Kontaktinformasjonen til de felles behandlingsansvarlige er Anticimex Forsikring AB NUF co/ Buysure AS, Munkedamsveien 45 D, 0250 Oslo. Henvendelser vedrørende behandling av personopplysninger kan rettes til nevnte adresse eller til post@buysure.no. Dersom du mener at dine rettigheter etter personopplysningsloven ikke er ivaretatt kan du klage til Datatilsynet, se www.datatilsynet.no.

11. BISTAND I KLAGESAKER

Dersom Sikrede mener Selskapet har gjort feil ved behandlingen av en sak, og dette ikke blir avklart gjennom den vanlige saksbehandlingen, har Sikrede rett til å klage til Finansklagenemnda. Du kan ta kontakt med:

Finansklagenemnda
Postboks 53 Skøyen, 0212 Oslo.
Besøksadresse: Drammensveien 145 A.
www.finkn.no

Finansklagenemnda er opprettet ved avtale mellom Forbrukerrådet, Finans Norge, Næringslivets Hovedorganisasjon, Finansieringsselskapenes Forening, Verdipapirfondenes forening og Virke. Finansklagenemndas hovedoppgave er å løse tvister mellom finansselskap og deres kunder. Klager som gjelder Boligselgerforsikring vil først bli vurdert av sekretariatet for Finansklagenemnda, avdeling for forsikring - Eierskifte/Kombinert. Saker som ikke løses i sekretariatet, kan bli fremlagt for Finansklagenemnda Eierskifte. Finansklagenemndas uttalelser er rådgivende, og er gratis for forbrukeren. Forsikringselskapene dekker kostnadene for denne behandlingen.