

BOLIGKJØPERFORSIKRING

VILKÅR – GJELDENE FRA 01.02.2021

1. Hvem gjelder forsikringen for?

Forsikringen gjelder privatpersons eiendomskjøp som reguleres av avhendingsloven, og som har inngått forsikringsavtale tilknyttet denne eiendom (heretter kalt Sikrede).

2. Hvilket eiendomskjøp dekkes av forsikringen?

Forsikringen gjelder ubebygd tomt eller bolig i Norge, som angitt i forsikringsbeviset. Med bolig menes eneboliger, rekkehus, tomannsboliger, flermannsboliger og lignende, selveierleiligheter, andels-/aksjeleiligheter, hytter, sameiepart av slik eiendom og salg av tomtefesterett.

Ved kjøp av landbrukseiendom, tidligere landbrukseiendom, småbruk eller kombinasjonseiendommer gjelder begrensning;

Forsikringen dekker kun rettshjelpsbehov relatert til våningshuset (Primærbolig). Rettshjelpsbehov relatert til alle andre bygg eller konstruksjoner, herunder utvendige rør- og kuminstallasjoner, samt tomt/ grunnarealer er ikke dekket.

2.1 Unntak:

Kjøp av Næringsseiendom, og kjøp av eiendom der kjøper driver med salg/utvikling/utleie av eiendom som et ledd i egen næringsvirksomhet er unntatt fra forsikringsdekningen

Kjøp mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen eller kjøp fra nærstående er unntatt fra forsikringsdekningen. Som nærstående regnes familie i opp og nedstigende linje, søsken herunder halvsøsken.

3. Forsikringstid

Avtale om boligkjøperforsikring er bindende fra bestilling og trer i kraft når boligkjøpsavtalen er signert av begge parter. Forsikringen løper i 5 år etter overtagelse av eiendommen. Forsikringen opphører på salgstidspunktet (kjøpers aksept av bud) dersom boligen videreselges før 5 år har gått.

4. Melding av skade

Dersom Sikrede oppdager ett eller flere forhold ved boligen som kan utgjøre en mangel, skal Sikrede uten grunnnet opphold etter at den mulige mangelen ble oppdaget, kontakte Selskapet og orientere Selskapet om de aktuelle forhold.

Melding om skade skal skje direkte til;

Legal24 Advokatfirma AS

Adresse: Postboks 444, sentrum, 0164 Oslo

Telefon: 21 51 98 30

www.legal24.no/meldsak

5. Hvilke kostnader er dekket av forsikringen?

Forsikringen dekker rimelige og nødvendige kostnader til advokatbistand for reklamasjon, dokumentasjon av avvik, og eventuell rettslig tvist med selger eller selgers boligselgerforsikring dersom boligen ikke stilles til Sikredes disposisjon til avtalt tid, eller det er sannsynlighetsovervekt for at boligen hadde en eller flere mangler i henhold til Avhendingsloven.

Forsikringen dekker omkostninger som påløper etter at Sikrede har meldt forhold til Selskapet. Selskapet dekker rettsgebyr, rimelige og nødvendige kostnader til sakkyndige og takseringskostnader, og eventuelt idømte saksomkostninger.

Unntatt er kostnader og krav nevnt under pkt. 5.1 og pkt. 6 nedenfor.

5.1 Unntak;

Kostnader og risiko ved inngrep og tilbakeføring av konstruksjoner, installasjoner, terrenginngrep mv. (for eksempel i forbindelse med å avdekke skadeårsak/skadeomfang), er ikke dekket av forsikringen

Kostnader til prosjektering, søknadsprosesser, gebyr ved byggesaksbehandling.

6. Hvilke krav er ikke dekket av forsikringen?

Forsikringen dekker ikke kostnader til å vurdere, fremsette eller forfølge krav mot andre enn boligselgeren eller dennes boligselgerforsikring. Krav mot tidligere salgsledd dekkes ikke.

Forsikringen dekker ikke kostnader forbundet med andre krav mot selgeren enn de som kan utledes av kjøpekontrakten, avhendingsloven eller generelle kontraktsrettslige regler som gjelder i forholdet mellom Sikrede og selgeren av den aktuelle boligeiendom i egenskap av selger

Forsikringen dekker ikke kostnader forbundet med rettslig eller utenrettslig inndrivelse av fastslåtte krav etter forsikringen ellers.

Forsikringen dekker ikke kostnader relatert til erstatningskrav mot styre/ledelse i selskap som har solgt eiendommen til Sikrede.

Kostnader som kan utledes fra sikredes manglende medvirkning etter punkt 7. dekkes ikke.

7. Sikredes plikter

Sikrede skal overfor Selskapet redegjøre for faktum og foreliggende dokumentasjon som grunnlag for Selskapets vurdering av og avgjørelse av dekning under forsikringsavtalen. Sikrede skal løpende bidra med alle opplysninger som kan ha betydning for dekningsspørsmål og vurdering av mangel. Sikrede plikter å ta vare på all dokumentasjon knyttet til boligkjøpet og gi dette til Selskapet på forespørsel.

Dersom Sikrede ikke gir melding om eventuelle forhold / krav uten ugrunnet opphold kan Sikrede miste retten til å få sin sak behandlet av Selskapet.

Sikrede skal for egen kostnad medvirke og stille eiendommen til disposisjon for sakkyndig, herunder kunne fremvise eiendom og eventuelle mangler på Selskapets forespørsel.

Sikrede skal informere Selskapet om alle relevante forsikringsdekninger som denne kan ha rett til forsikringsdekning under.

Så lenge Selskapet / advokat håndterer saken overfor selger skal Sikrede ikke selv ta skritt i saken uten uttrykkelig avtale med Selskapet, og Sikrede binder ikke selskapet med sine handlinger. Sikrede plikter å underrette Selskapet straks dersom det oppstår tvist mellom Sikrede og eiendomsmegler, takstmann eller andre som har vært direkte involvert i salget av den forsikrede boligen.

Tilkjennes sikrede saksomkostninger tilfaller disse selskapet tilsvarende full dekning av utlegg selskapet har hatt i saken.

8. Selskapets plikter

Selskapets utpekte advokat har ansvar for å ivareta Sikredes rettigheter overfor selger i henhold til kjøpekontrakten og gjeldende lovgivning. Selskapet og så den advokat selskapet utpeker håndterer hele saksbehandlingen og representerer Sikrede overfor selger av boligen eller dennes representant, herunder selgers forsikringsselskap med mindre annet avtales særskilt.

Selskapet skal til enhver tid få vurdert Sikredes krav, herunder dokumentasjonsbehovet av påberopte forhold.

Selskapet avgjør på ett hvert tidspunkt hvilke skritt som skal tas i saken, herunder om behandling skal stanses eller om saken skal bringes inn for klagenemnd eller domstolene. Selskapet skal ut fra en rettslig vurdering som gis Sikrede ha rett til å avslutte behandling av krav hvor det ikke er sannsynlighetsovervekt for at kravet vil føre frem. Sikrede har da ikke krav på ytterligere bistand under denne forsikringsavtale, så lenge de faktiske forhold er lik som grunnlaget for den avgitte vurdering.

9. Advokatbistand og plikter / rettigheter

Selskapet utpeker advokat til Sikrede. Advokaten er ansvarlige direkte overfor sikrede for håndtering av deres sak under forsikringsavtalens vilkår.

Dersom sikrede benytter advokat som ikke er utpekt av selskapet, skal advokaten uten ugrunnet opphold melde fra til Selskapet om dette. Advokaten plikter å gi Selskapet en innledende juridisk vurdering av Sikredes sak og sannsynligheten for om kravet vil føre frem.

Advokaten skal gi Selskapet en oppdragsbekreftelse som grunnlag for overtakelsen av Selskapets forpliktelse til å besørge advokat overfor Sikrede under forsikringsavtalen.

Dersom det ikke er sannsynlighetsovervekt for at krav vil føre frem, kan videre forsikringsdekning stanses av Selskapet. Selskapet gir ellers dekningstilsagn overfor Sikredes advokat og dekker kostnader fra det tidspunkt Sikrede har sannsynliggjort at eiendomskjøpet er dekket under forsikringsavtalen og saken er meldt til Selskapet.

Dersom Sikrede likevel velger å føre saken videre på egen hånd og for egen kostnad, og vinner frem med sitt krav mot selger, dekkes nødvendige kostnader på Sikredes hånd som står udekket men begrenset oppad til tvistesummen. Begrensningen nedenfor på dekning av salær gjelder. Vurderingen gjøres med bakgrunn i dokumenterte utgifter som står udekket og etter tvistelovens regler om fastsettelse av saksomkostnader ellers.

Advokat som Sikrede selv velger honoreres tilsvarende den til enhver tid gjeldende offentlig salærsats jf. Salærforskriften §2.

Ellers gjelder forsikringsavtalens vilkår, med unntak av;

9.1. Begrensninger når Sikrede utpeker advokat

Ansvar for idømte saksomkostnader dekkes ikke dersom Sikrede benytter advokat etter eget valg.

Selskapet svarer ikke for merkostnader som følge av advokatbytte.

Rettsgebyr, herunder kostnader til fagkyndige meddommere og rettsoppnevnte vitner, dekkes ikke.

Kostnader etter forsikringsavtalen, dekkes bare når disse er forhåndsavklart med Selskapet.

Forlik som unntar dekning av pådratte omkostninger for Selskapet, kan bare inngås etter Selskapets samtykke til dette.

9.2. Kostnader i rettslig prosess

Ved rettslig prosess skal Sikrede eller dennes advokat fremme krav om saksomkostnader og erstatning for alle Selskapets omkostninger overfor motparten. Selskapet kan kreve Sikredes fordring på saksomkostnader og erstatning for andre utlegg overdratt til seg.

Sist avsatte rettsavgjørelse avgjør Selskapets krav på tilkjente sakskostnader og andre erstatningsposter overfor Sikrede.

Dersom Sikrede, etter at dom eller annen rettsavgjørelse foreligger, inngår forlikavtale som reduserer Sikredes krav på dekning av sakskostnader og erstatningsposter som er dekket av Selskapet, er den etterfølgende avtalen mellom Sikrede og motpart bare bindende for Selskapets rettigheter overfor Sikrede etter avtale med Selskapet i forkant.

Sikrede skal snarest mulig etter at rettsavgjørelse foreligger gi Selskapet timelister og oppgaver over sakskostnader og utlegg som Sikrede krever dekket under politen. Når en advokat har representert Sikrede ved domstolsbehandling, må timeliste og oppgave over eventuelle andre sakskostnader og utlegg gis Selskapet senest to uker etter forkynnelsen av avgjørelsen.

Sikrede plikter etter anmodning fra Selskapet å begjære at retten fastsetter advokatens godtgjørelse i medhold av tvisteloven § 3-8. Selskapet svarer ikke for advokatkostnader som overstiger godtgjørelse fastsatt av retten.

10. Elektronisk kommunikasjon

Selskapet kommuniserer med Sikrede elektronisk, og ved å tegne forsikringen samtykkes det i at all kommunikasjon mellom Sikrede og Selskapet skal kunne skje elektronisk. Informasjonen som sendes fra Selskapet kan inneholde viktig informasjon, og Sikrede må sørge for å gjennomgå alle elektroniske henvendelser fra Selskapet av betydning for selve forsikringsavtalen og for en konkret sak til behandling.

11. Nemndsbehandling

Dersom Sikrede mener Selskapet har gjort feil ved behandling av en sak, og dette ikke blir avklart gjennom den vanlige saksbehandlingen, har Sikrede rett til å klage til Finansklagenemnda (FINKN).

Finansklagenemnda, Postboks 53
Skøyen, 0212 Oslo.

Finansklagenemnda er et bransjebasert utenrettslig tvisteløsningsorgan som har som formål å behandle tvister som oppstår mellom finansforetak og deres kunder innenfor tjenestoområdene forsikring, bank, finans og verdipapirfond. Da forsikringsklagekontorets virksomhet delvis er basert på offentlige bevilgninger, vil kontorets kapasitet til enhver tid være avhengig av bevilgningens omfang.

Sikrede aksepterer at Selskapet innhenter all nødvendig dokumentasjon fra Legal24 advokatfirma eller ekstern advokat som grunnlag for klagebehandling i FINKN.

12. Egenandel

Sikrede betaler en egenandel på kr. 4 000,-. Sikrede har krav på å motta inntil 10 timer innledende bistand før egenandelen må innbetales. Takstmannsuttalelser og utgifter til andre fagkyndige inngår i det sikrede kan kreve før egenandel

innbetales. Egenandelen refunderes til sikrede dersom sikrede mottar erstatning/prisavslag fra motpart.

13. Dekningsomfang

Dekningsomfanget er begrenset oppad til maksimalt NOK 5 000 000,-. Dekningen forutsetter at egenandelen og forsikringspremien er betalt.

14 Personvern

Alle opplysninger Selskapet mottar i forbindelse med sitt arbeid behandles fortrolig og under reglene om advokaters taushetsplikt. Det vises til Legal Insurance Groups personvernerklæring (legalinsurance.no/om-oss/personvernerklæring) som redegjør for Selskapets behandlingsgrunnlag av personopplysninger

Ved behov begrunnet i forsikrings- og sakshåndtering kan Selskapet kommunisere relevante opplysninger til ressurser som advokat, sakkyndige og andre, for å skulle ivareta Sikredes interesser.

Selskapet har rett til å sette ut Sikredes sak for videre håndtering dersom behandlende advokat flagger interessekonflikt etter reglene som god advokatskikk.

15. Bakgrunnsrett

Denne forsikringsavtalen består av ett forsikringsbevis og disse forsikringsvilkår, Lov-1992-07-03-93 Lov om avhending av fast eigedom, Lov-1989-06-16-69 Lov om forsikringsavtaler og Lov-2005-06-17-90 Lov om mekling og rettergang i sivile tvister

16. Aksept

Sammen med faktura for innbetaling av forsikringspremien oppfordres Sikrede til å lese ovenfor nevnte vilkår. Ved sin betaling av premien bekrefter Sikrede at ovenfor nevnte vilkår er lest og forstått. Sikrede mottar ved sin innbetaling av premien et forsikringsbevis i henhold til Forsikringsavtaleloven.

17. Kansellering

Avtale om kjøperforsikring er bindende fra bestilling. Sikrede kan ikke kansellere forsikringsavtalen med mindre forsikringsbehovet bortfaller grunnet forhold som ikke skyldes kjøperen selv. (Brann, naturskade el.) Dersom faktura ikke betales ved forfall bortfaller forsikringen etter reglene i Forsikringsavtaleloven.