



Fastighetsförsäkring

Produktfaktablad, gäller från 1.10.2023

Bostadsbyggnader som ägs av bostadsaktiebolag och fastighetsaktiebolag samt parhus i form av fastigheter försäkras i If med en fastighetsförsäkring. De största hoten mot bostadsfastighetsägare är bränder, läckageskador som av olika anledningar spridit sig till många lägenheter, skador orsakade av naturfenomen och allvarliga personskador som inträffar på bolagets område. En försäkring som lämpar sig för bolagets behov och som är så omfattande som möjligt ger husbolaget, och därmed också vanliga bostadsägare, trygghet om oväntade händelser skulle inträffa.

Vi erbjuder fastighetsförsäkringen som ett paket som förutom egendomsförsäkring även inkluderar ansvars- och rättsskydds-försäkringar. Ansvars- och rättsskyddsförsäkringarna presenteras närmare i produktbeskrivningarna för Verksamhetsansvarsförsäkringen och Rättsskyddsförsäkringen för företag.

Egendomsförsäkring för företag

I Ifs egendomsförsäkring är bolagets egendomsrisker indelade i tydliga helheter. I försäkringsbrevet ser du enkelt de försäkrade egendomsobjekten, försäkringens giltighetsområde och den skyddsnivå och självrisk som du har valt för varje objekt.

Egendomen indelas enligt följande:

- **Bostadsbyggnader**
- Byggnader som inte är i bostadsbruk
- Företagets lösöre, som omsättningstillgångar, maskiner och inventarier
- Avbrottsförsäkringar
- Byggnads- och installationsarbeten, verktyg och omgivande egendom
- Ekonomiskog och tomtskog
- Produktionsdjur, hästar och hundar

Försäkringslösningar inom fastighetsförsäkring och skillnader mellan dem

Med fastighetsförsäkringen försäkras bostadsbyggnader, som vånings-, rad- och parhus. De kan försäkras antingen

- enligt fullt återanskaffningsvärde på basis av totalytan, eller
- enligt försäkringsbeloppet i euro.

I allmänhet försäkras en byggnad på basis av totalytan, vilket innebär att den alltid är försäkrad till sitt fulla återanskaffningsvärde, förutsatt att totalytan, användningsändamålet och uppgifterna om byggnadsklass som behövs för att beräkna försäkringspremien har anmälts korrekt till försäkringsbolaget. En försäkring som baserar sig på totalyta har inget maximiersättningsbelopp i euro.

En alternativ försäkringslösning är att försäkra byggnaden till maximiersättningsbelopp. Detta är ett förnuftigt alternativ särskilt om byggnaden har en enkel struktur, ett lågt värde eller är omodern.

Försäkringsbeloppet för en maximiersättningslösning ska förutom kostnaderna för återuppbyggnad eller reparation även täcka kostnaderna för rivning och röjning efter skadan. I fullvärdesobjekt som baserar sig på totalyta ingår automatiskt nödvändiga rivnings- och röjningskostnader.

Varje byggnad försäkras separat. Lager, skjul, garage och tekniska utrymmen som är mindre än 300 m² ingår dock automatiskt i bostadshusets försäkring. Även motsvarande byggnader som ägs gemensamt ingår också, om försäkrings-tagarens andel av dem är mindre än 300 m².

Ett husbolag är ett aktiebolag som kan bli ansvarigt att ersätta skador som uppstår på fastighetens område eller hamna i meningsskiljaktigheter med till exempel en aktieägare eller entreprenör. Därför är husbolagets ansvars- och rättsskydds-försäkringar en väsentlig del av husbolagets riskhantering, utöver att försäkra själva fastigheten. Verksamhetsansvars-försäkringen ersätter person- och sakskador som försäkringstagaren är ansvarig för enligt gällande rätt. Rättsskyddsförsäkringen ersätter i sin tur nödvändiga och skäligen advokat- och rättegångskostnader i anslutning till ägande, förvaltning och skötsel av en fastighet. I lfs rättsskydds-försäkring ingår också 15 timmar avgiftsfri juridisk rådgivning per försäkringsperiod. I Juridikhjälptjänsten ger företagsju-rister ditt bolag råd i frågor som gäller till exempel bostads- och fastighetsjuridik.

Välj en lämplig skyddsnivå

Välj en lämplig skyddsnivå för ditt företags behov. Den begrän-sade nivån på fastighetsförsäkringen ger skydd mot brand-skador. Den grundläggande nivån ersätter förutom brand även skador som orsakats av naturfenomen och brott samt skador som orsakats av haverier inom VVS-, el- och maskinteknik som betjänar byggnadens funktion. Den grundläggande nivån ersätter också fuktskador som orsakats av att VVS-tekniken går sönder. Dessutom ger den grundläggande nivån skydd mot att glaset på fönster och dörrar söndras. Den omfattande nivån ersätter utöver de ovan nämnda även andra skador, som översvämning av duschens golvbrunn på grund av hinder, läckage i avloppsrör och skador orsakade av vindar som är svagare än stormvindar. Vi rekommenderar alltid att egen-domsförsäkringen utökas med en skadedjursförsäkring, som ersätter skadedjursbekämpning tills problemet är eliminerat.

SKYDDSNIVÅER FÖR FASTIGHETSFÖRSÄKRING	Omfattande	Grundläggande	Begränsad
Brand-, sot- och rökskador	✓	✓	✓
Bräckage av byggnadens el- och maskinteknik	✓	✓	
Läckageskador i byggnad och bräckage av VVS-teknik	✓	✓	
Stormvinds-, hagel-, översvännings- och exceptionella störtregnsskador som naturfenomen	✓	✓	
Stöld-, rån- och skadegörelseskador som brott	✓	✓	
Skador för krossade fönster- och dörrglas	✓	✓	
Övriga skadefall	✓		
TILLÄGGSPRODUKTER			
Kostnader för restaurering av byggnader på grund av arbetsmetoder som avviker från det sedvanliga	✓	✓	✓
Skadedjursförsäkring	✓	✓	
Kostnader för sanering av förorenad mark till följd av egendomsskada	✓		

SKYDD I ANSVARS- OCH RÄTTSSKYDDSFÖRSÄKRINGAR	Ingår alltid	Tilläggsprodukt
Fastighetsansvarsskador som fastighetsägaren är skadeståndsansvarig för	✓	
Verksamhetsansvarsskador , dvs. person- och egendomsskador som företaget orsakar en utomstående i sin verksamhet samt egendomsskador i direkt anslutning till dem	✓	
Styrelsens ansvarsskador , dvs. ekonomisk skada som orsakats ett samfund eller en utomstående, för vilka den försäkrade är skadeståndsskyldig när den försäkrade verkar som husbolagets styrelse		✓
Juridikhjälp , 15 timmar juridisk rådgivning under försäkringsperioden i juridiska frågor som gäller husbolagets verksamhet	✓	
Rättsskydd för nödvändiga och skäliga advokat-och rättegångskostnader som uppstår i samband med anlitan av juristhjälp i tvister, ansökningsärenden och brottmål som hänför sig till den verksamhet som antecknats i försäkringsbrevet	✓	
Motpartens rättegångskostnader som den försäkrade med lagakraftvunnet domstolsbeslut dömts att betala på samma villkor som den försäkrades egna advokatkostnader		✓

Försäkringens giltighetsområde

Fastighetsförsäkringen gäller förutom byggnaden även rör och kablar på tomten som betjänar byggnadens funktion, samt fasta sedvanliga konstruktioner som finns på gårdsområdet, som staket, grindar, avfalls- och grillskjul, lekplatsställningar, bänkar och liknande. Fastighetsförsäkringen ersätter också lösöre som används gemensamt av de boende, till exempel gårdsverktyg. Dessutom täcker försäkringen till och med solpaneler, laddningsstationer för bilar, brygga och roddbåt som bolaget äger.

Fastighetsförsäkringen ersätter också skador på den försäkrade egendomen i samband med underhåll och reparation, upp till 200 000 euro, även om den inte finns på försäkringsstället när skadan inträffar.

Vad ersätter försäkringen och hur?

Försäkringen ersätter plötsliga och oförutsedda egendomsskador enligt den skyddsnivå du valt. Skadefallet måste kunna bevisas: hur, var, när och vad som hände, vad som orsakade skadan.

Försäkringen ersätter förutom direkta egendomsskador även kostnader som orsakas av avvärjande av en omedelbart hotande skada. Till exempel när nycklar stjäls genom inbrott och det kan befaras att de kommer att användas utan olovligt, ersätts kostnaderna för serieläggning av låset.

Verksamhetsansvarsförsäkringen ersätter till exempel kostnader som fastighetsägaren orsakas sig om en halkningsskada inträffar på fastighetens område och den visar sig vara en följd av försummelse av underhåll och därmed gör fastighetsägaren ersättningsskyldig.

Ersättningsbelopp

Vid bedömningen av ersättningsbeloppet beaktas alltid den skadade egendomens nyvärde och tekniska nuvärde. Även marknadsvärdet, dvs. det verkliga värdet, beaktas eftersom det tekniska nuvärdet är högst lika stort som det.

Om försäkringsbeloppet är tillräckligt ersätter försäkringen en ny motsvarande byggnad, när det tekniska nuvärdet och verkliga värdet på den förstörda byggnaden är över hälften av byggkostnaderna för en ny motsvarande byggnad och en sådan byggnad byggs på samma plats inom två år. I annat fall uppskattas skadans storlek på grundval av det tekniska och gängse värdet.

En byggnads värde minskas av dess ålder, användning, olämplighet, föråldrad teknik eller bristfällig skötsel och underhåll samt dess läge som påverkar det verkliga värdet.

Vid nybygge ersätter försäkringen även merkostnader på 10 % för sådana lokaler, konstruktioner och tekniska system som fanns i byggnaden vid skadetidpunkten, men för vilka kraven är strängare än för den förstörda byggnaden på grund av ändrade byggbestämmelser. Försäkringen ersätter inte till exempel brandlarmsystem, skyddsrum eller pålning, även om de skulle vara en förutsättning för bygglov, om de inte alls har funnits i den förstörda byggnaden.

När en byggnad repareras grundar sig storleken på de skador som ska ersättas på arbete som utförts med moderna arbetsmetoder och på nya byggmaterial som är vanligt förekommande. Om byggnaden omfattas av ett skyddsbeslut eller om

Läs mer:
if.fi/foretag

byggnaden av någon annan anledning önskas repareras med restaurerande metoder efter skadan, ska restaureringskostnaderna försäkras separat.

Regler som hänför sig till bedömning och ersättning av skada finns i avsnitt 10 i villkoren.

Åldersavdrag

När en byggnads tekniska system, som rörledningar, värmesystem, sprinkler, varmvattenberedare eller värmepumpar, går sönder eller avloppet täpps till, leder det ofta också till läckageskador. Åldersavdrag för läckageskador börjar först efter 20 fulla kalenderår och är 3 % för år som börjar efter det. Vid läckageskador är åldersavdragets maximibelopp 60 %, dock högst 30 000 euro.

Åldersavdrag tillämpas vid bräckageskador då den utrustningen som gått sönder är åldrad. Åldersavdraget tillämpas i regel inte under de fem första fulla kalenderåren. Det finns dock undantag, och i system som åldras snabbt, t.ex. brottslarm- och passerkontrollsystem, är tidsgränsen ett fullt kalenderår. För värmepumpar och annan motsvarande anordningar börjar åldersavdragen genast efter ibruktagningsåret. Vid bräckageskador beräknas åldersavdragen enligt maskinens eller anordningens ursprungliga ålder.

Vanligtvis är åldersavdraget för byggnaders tekniska system och deras anordningar 5 % per år. För enheter som åldras snabbare är motsvarande åldersavdragsprocent 15 %.

Inga åldersavdrag tillämpas vid läckage från bruksanordningar som anslutits till byggnaden, som tvättmaskin eller diskmaskin. Vid ersättningen av dem tillämpas däremot förhöjd självrisk, 25 % av skadebeloppet, dock minst den valda självrisken. Maximibeloppet för denna självrisk är begränsat till 10 000 euro.

Närmare information om åldersavdrag finns i punkt 7 i villkoren.

Självrisken dras av från skadan

Varje skada är förenad med en självrisk, dvs. det belopp som dras av från ersättningen och som försäkringstagaren måste betala. Du kan välja önskad självrisk bland flera alternativ. Med en högre självrisk betalar du själv mindre skador, och vi ersätter de största där de ekonomiska förlusterna är påtagliga. Självriskens storlek påverkar priset på din försäkring. Från kostnaderna för begränsning och avvärjning av skada avdras dock ingen självrisk, med undantag för serieläggning av lås.

Vid vissa skador tillämpas högre självrisker. De beskrivs närmare i avsnitt 7 i villkoren.

Vårt bolag kan ändra nivån på självrisken på grund av den allmänna kostnadsutvecklingen genom att meddela försäkringstagaren om detta.

Begränsningar

Det är inte möjligt att få ersättning för alla skador. För varje skyddsnivå anges vilka händelser som respektive försäkringsskydd ersätter och inte ersätter.

I allmänhet ersätts inte skador om skadan orsakas exempelvis av:

- slitage, anfrätning, förskämning eller annat motsvarande långsamt framskridande fenomen
- egendom som planerats, byggts eller installerats felaktigt eller använts i strid med bruksanvisningarna
- tillverknings- eller materialfel
- Försäkringen ersätter inte heller:
- om egendom glöms kvar eller tappas bort
- bedrägeri eller förskingring
- tillgrepp utan inbrott eller rån.

Skyddsnivåerna för försäkringsobjektet finns i försäkringsbrevet för det aktuella objektet. Händelser som ska ersättas och begränsningsvillkor för varje skyddsnivå och typ av skada finns i avsnitt 5 i försäkringsvillkoren.

Avsnitt 2.1 i de allmänna villkoren innehåller också vissa allmänna begränsningar som bland annat helt utesluter skador som uppkommer av vissa orsaker.

Var omsorgsfull – säkerhetsföreskrifter

Egendomsförsäkringens villkor omfattar också säkerhetsföreskrifter, och genom att följa föreskrifterna kan man förebygga och minimera skadorna. Om säkerhetsföreskrifterna försummas, kan det medföra att ersättningen nedsätts eller förvägras.

Säkerhetsföreskrifter är till exempel föreskrifterna om

- brandsäkerhet
- avvärjande av brott
- säkerhetskopiering av program och filer

Läs de säkerhetsföreskrifter som du fått med försäkringen i punkt 8 i villkoren och handla i enlighet med dem. Observera att Säkerhetsföreskriften för heta arbeten på vår webbplats är en del av säkerhetsföreskriften, även om den inte skickas med försäkringen.

Allmänna säkerhetsföreskrifter

- Lagar, förordningar samt av myndigheter utfärdade bestämmelser och direktiv ska följas
- Förvarings-, hanterings-, bruks- och serviceanvisningar för maskiner och anordningar måste följas
- Eld, brännbara vätskor och gaser, explosiva och övriga farliga ämnen ska hanteras omsorgsfullt så att de inte orsakar fara eller skada.
- När en skada inträffar eller vid omedelbart hot om skada ska försäkringstagaren och annan ersättningsberättigad omedelbart vidta skydds- och räddningsåtgärder samt även i övrigt enligt sin förmåga sörja för avvärjande eller begränsande av skada.

En försäkring är ett avtal

Försäkringen baserar sig på ett försäkringsavtal. Försäkringstagaren ska lämna korrekta och fullständiga uppgifter när avtalet ingås. Försäkringsskyddets omfattning och självrisk fastställs i avtalet och utifrån det betalas ersättning när en skada överraskar. I försäkringsbrevet redogörs för det centrala innehållet i avtalet.

Försäkringspremien och betalning av den

Beroende på försäkringsobjekt påverkas försäkringspremien bland annat av:

- försäkringstagarens bransch, verksamhetsställets plats, försäkrings- och skadehistorik
- det försäkrade objektets egenskaper och användningssyfte
- försäkringsskyddets omfattning och självrisk.

Försäkringen gäller när försäkringspremien betalas senast på förfallodagen. Om försäkringspremien inte har betalats, säger If upp försäkringen att upphöra 14 dygn från det att anmälan om uppsägning har skickats.

Ändring av försäkringsavtalet och dess upphörande

Försäkringen gäller för en avtalad försäkringsperiod i sänder och utan ändringar eller tidsbundenhet förnyas den automatiskt för följande period. Under försäkringens giltighetstid ska försäkringstagaren utan dröjsmål meddela vårt bolag om eventuella förändringar eller fel i uppgifterna som gäller försäkringstagaren eller försäkringsobjektet.

Försäkringsbolaget kan ändra försäkringsvillkoren och -premierna när försäkringsperioden byts under de förutsättningar som anges i försäkringsvillkoren. Vi meddelar dig på förhand om ändringar.

Din försäkring kan upphöra:

- vid en på förhand avtalad tidpunkt
- när du skriftligen meddelar vårt bolag om detta
- genom försäkringsbolagets beslut under försäkringsperioden om försäkringspremien inte har betalats
- genom försäkringsbolagets beslut i andra situationer som nämns i försäkringsvillkoren och i lagar.

EXEMPEL PÅ SKADOR

En boende i husbolaget halkade i duschen och föll ner ovanpå golvbrunnen. Den boende skadades och kunde inte resa sig för att stänga av duschen eller flytta sig bort från golvbrunnen. Som en följd av detta rann vattnet ut i resten av lägenheten och ända ner till lägenheten på våningen nedanför. Duschen kunde stängas av och vattnet släppas ut i avloppet igen när den boendes make kom hem.

En försäkring på begränsad eller grundläggande nivå skulle inte ha ersatt skadan där vatten hindrades från att komma in i avloppet. Lyckligtvis hade husbolaget i exemplet en omfattande fastighetsförsäkring, som ersatte den aktuella läckageskadan. Eftersom läckageskadan inte uppstod till följd av bräckage görs inget åldersavdrag från ersättningen. En specialsjälvrisk på 25 % dras av från ersättningsbeloppet, dock minst den självrisk som husbolaget har valt.

EXEMPEL PÅ SKADOR

En boende i ett husbolag kommer hem och upptäcker vatten på köksgolvet. Hen ringer omedelbart till disponenten och berättar om sin observation och man börjar undersöka varifrån vattnet kommer. Det visar sig att rören i byggnaden har gått sönder på ett ställe och orsakat läckan.

En försäkring på begränsad nivå skulle inte ha ersatt läckaget, men det 30 år gamla bostadshuset i fråga hade en försäkring på grundläggande nivå som ersätter läckageskadan. Eftersom läckaget orsakades av att vattentekniken gått sönder ska skadan ersättas enligt villkoren. Ett åldersavdrag för 10 år dras av från ersättningen för läckaget, eftersom åldersavdragen för bostadshus börjar först efter 20 år och därefter är 3 % per år. I exemplet är alltså åldersavdraget 30 % av läckageskadans belopp. På kostnaden för att reparera ett röret som gått sönder tillämpas åldersavdrag för bräckage. Åldersavdrag görs vid bräckageskador, eftersom ju äldre rören är, desto mer sannolikt är det att de går sönder. Från ersättningen avdras dessutom den självrisk som husbolaget valt.

EXEMPEL PÅ SKADOR

Inbrottstjuvar bryter sig in i husbolagets förrådsutrymmen. Inbrottstjuvarna bryter upp både dörren som leder till förrådsutrymmet och fönstret i rummet. Dessutom begår inbrottstjuvar skadegörelse och spraymålår väggarna i förrådsutrymmena. Inbrottstjuvarna bryter sig också in i de boendes förråd och stjälar egendom från dem.

Brottsskador ersätts från en försäkringar på omfattande och grundläggande nivå. Eftersom skadan har orsakats genom att bryta sig in och slå sönder konstruktioner, ersätter försäkringen brottsskadan. Borttagning av spraymålningarna som gjorts som skadegörelse ska också ersättas. Inga åldersavdrag görs vid brottsskador. Från ersättningsbeloppet avdras dock den självrisk som husbolaget har valt.

De boendes stulna egendom ersätts inte av husbolagets försäkring, men varje boende vars egendom stulits egendom vid inbrottet kan ansöka om ersättning från sin egen hemförsäkring.

EXEMPEL PÅ SKADOR

En boende i husbolaget var på väg hem, men halkade på den isiga marken precis framför trappan. Den boende skadades inte allvarligt, men uppsökte ändå en läkare för att kontrollera eventuella skador. Dessutom skadades den boendes överrock och byxor i samband med halkningen.

Husbolaget ansvarar för sandning och allmänt underhåll av gårdsområdet, vilket innebär att den boendes kostnader för läkarbesöket och de trasiga kläderna ersätts från husbolagets verksamhetsansvarsförsäkring.

EXEMPEL PÅ SKADOR

En mörk höstkväll har en boende i husbolaget tänt ett stearinljus. En vindpust som kommer genom en springa i ytterdörren på glänt faller omkull ljuset och elden kommer lös. Den boende vaknar upp till situationen när brandvarnaren börjar tjuta. Den boende kan inte släcka elden och lämnar lägenheten för att säkerställa sin personliga säkerhet. När räddningsverket anländer har elden spridit sig i hela lägenheten. Räddningsverket släcker branden med vatten, och när branden väl är släckt har släckvattnet orsakat skador även i andra lägenheter.

Bränder ersätts av fastighetsförsäkringen på såväl begränsad som grundläggande och omfattande nivå. Fastighetsförsäkringen ersätter även skador orsakade av släckvatten i andra lägenheter. Husbolaget i fråga hade en omfattande skyddsnivå och fastigheten var försäkrad till sitt fulla värde. Vid brandskador görs inga åldersavdrag, men vid beräkningen av ersättningen beaktas bostadsbyggnadens tekniska livslängd och verkliga värde, vilket ibland kan minska ersättningsbeloppet. Från ersättningsbeloppet avdras den självrisk som husbolaget har valt.

De boendes skadade personliga egendom ersätts inte från fastighetsförsäkringen, utan de boende ska ansöka om ersättning från sin egen hemförsäkring för dessa.



if.fi/foretag
Företagstjänster tfn 010 19 15 00

Försäkringarna beviljas av If Skadeförsäkring AB (publ), filial i Finland och regleras i lagen om försäkringsavtal och övrig finsk lagstiftning. Ifs verksamhet övervakas av Finansinspektionen, Snellmansgatan 6, PB 103, 00101 Helsingfors, www.finanssivalvonta.fi, tfn 09 183 5360.

If Skadeförsäkring AB (publ), filial i Finland, FO-nummer 1602149-8, If Skadeförsäkring AB (publ), 10680 Stockholm, Sverige Org. nr. 516401-8102