

Fastighetsförsäkring för bostadsrättsföreningar



BRANDKONTORET

Fastighetsförsäkring i Stockholm

ETABLERAT 1746



Om en skada inträffar

- 1 Begränsa skadan så gott ni kan, för att i möjligaste mån minska skadeverkningarna.
- 2 Gör en polisanmälan, ifall det handlar om stöld eller något annat brott.
- 3 Anmäl skadan till oss så fort som möjligt, senast tolv månader efter skadan. Vi behöver då få fullständiga uppgifter om vad som har skett och vad som är skadat, så att vi kan behandla skadan snabbare och betala ut rätt ersättning.
- 4 Stäm alltid av med oss innan ni påbörjar reparationer eller andra åtgärder. Detta gäller naturligtvis inte nödvändiga akutåtgärder.

Anmäl skadan på vår webbplats: brandkontoret.se.

Vid angrepp av skadedjur ska ni anmäla direkt till Anticimex: anticimex.se eller 075-245 10 00.

Så här läser ni försäkringsvillkoren

Det här är försäkringsvillkoren för er fastighetsförsäkring hos oss på Brandkontoret. I villkoren beskrivs det skydd som kan ingå i försäkringen, de föreskrifter som ni måste följa för att få full ersättning och de allmänna bestämmelserna för hur försäkringen gäller.

Försäkringen ger ett bra skydd vid många skadehändelser, men naturligtvis finns det vissa undantag och begränsningar i vad som ersätts. Dessa framgår av respektive avsnitt i villkoret.

Tänk också på att fastighetsförsäkringen inte gäller för sådant som kan ersättas av en medlems bostadsrättstilläggsförsäkring.

Läs villkoren med försäkringsbrevet

När ni har tecknat försäkringen får ni ett försäkringsbrev, som sedan förnyas varje år efter era behov. Försäkringsbrevet visar vad just ni har tecknat. Det innehåller bland annat följande information:

- försäkringens giltighetstid
- försäkringsställe, det vill säga fastigheten som försäkringen gäller för
- försäkringens omfattning och eventuella tilläggsförsäkringar
- försäkringsbeloppet
- självrisker för olika delar av försäkringen.

Det är försäkringsbrevet tillsammans med villkoren som utgör avtalet mellan er och oss.

Som försäkringstagare har ni skyldigheter

Det är mycket viktigt att ni läser igenom och följer de säkerhetsföreskrifter som gäller för er försäkring, liksom era övriga skyldigheter som försäkringstagare. De beskrivs i slutet av villkorsavsnitten och i avsnitt K. Om ni inte följer dem kan er ersättning vid en skada sänkas eller helt utebli.

Definitioner av centrala begrepp

Här förklarar vi några begrepp, för att underlätta läsningen av försäkringsvillkoren.

- När vi i dessa villkor skriver "Brandkontoret" eller "vi" avser vi Stockholms Stads Brandförsäkringskontor.
- Försäkringstagare är den som äger fastigheten och har tecknat försäkringen, det vill säga bostadsrättsföreningen som juridisk person. När vi skriver "bostadsrättsföreningen", "föreningen" eller "ni" avser vi denna juridiska person.
- Försäkrad är den som kan få ersättning genom försäkringen. Den försäkrade är bostadsrättsföreningen som juridisk person, som får ersättning för skador som drabbar den försäkrade fastigheten. Den försäkrade kan också vara en bostadsrättshavare eller en besökare, det vill säga en fysisk person, som drabbas av till exempel ett olycksfall i trapphuset eller tvättstugan.

Innehållet i försäkringen

Skydd för egendom

A. Egendomsförsäkring s. 9–18

Försäkrad egendom s. 9–10

- Byggnad
- Markanläggningar
- Fastighetsinventarier
- Inventarier för fastighetsförvaltning
- Arkivalier
- Kontanter och värdehandlingar
- Boendes egendom
- Arbetstagares egendom
- Särskild egendom

Vattenförsäkring s. 10–11

Efter skador som orsakas av oförutsedd utströmning av vatten.

Försäkring för brand, explosion, åskslag m.m. s. 11

Efter skador som orsakas av brand, men också efter explosioner, åskslag och liknande.

Inbrottsförsäkring s. 12

Om ni drabbas av stöld och skadegörelse vid inbrott.

Skadegörelseförsäkring s. 13

Om er egendom skadas genom uppsåtlig skadegörelse.

Rånförsäkring s. 13

Om er egendom skadas eller stjäls vid rån eller överfall.

Försäkring för glas och skyltar s. 13

Om glas och liknande blir förstört eller stulet.

Transportförsäkring s. 13

Om er egendom skadas plötsligt och oförutsett under transport inom Norden.

Skadeståndsgarantiförsäkring s. 14

Om en bostadshyresgäst orsakar en oförutsedd skada och inte kan betala det skadestånd som ni som fastighetsägare kan kräva.

Oljeskadeförsäkring s. 14

Om er egendom skadas av olja eller av annan brännbar vätska.

Maskinförsäkring s. 14–15

Om en maskin eller installation skadas plötsligt och oförutsett.

Allriskförsäkring för byggnad s. 15

Efter plötsliga och oförutsedda fysiska skador på er byggnad, till exempel efter klotter.

Värdering, självrisk och regler för ersättning s. 15–18

Vid egendomsskador gör vi en värdering för att fastställa skadekostnaden. Från skadekostnaden drar vi av självrisken och betalar sedan ut ersättningen.

B. ROT-försäkring (tilläggsförsäkring) s. 19

Om egendom skadas vid renovering, ombyggnad och tillbyggnad.

Skydd för enskilda och juridiska personer

C. Försäkring för hyresförluster och andra merkostnader s. 21–22

Om en egendomsskada leder till hyresförluster eller merkostnader för bostadsrättsföreningen.

D. Ansvarsförsäkring s. 23–25

Om någon kräver er på skadestånd för vissa typer av skador.

E. Styrelseansvarsförsäkring s. 26

Om de försäkrade krävs på skadestånd för en ren förmögenhetsskada.

F. Olycksfallsförsäkring s. 27

Om en boende i den försäkrade byggnaden eller en behörig besökare råkar ut för en olycka i byggnadens allmänna utrymmen.

G. Krisförsäkring s. 28

Om en försäkrad drabbas av en psykisk krisreaktion till följd av en skadehändelse som egendomsförsäkringen gäller för.

H. Rättsskyddsförsäkring s. 29–31

Om ni hamnar i vissa typer av tvister.

I. Förmögenhetsbrottsförsäkring s. 32

Om någon av de försäkrade begår förmögenhetsbrott mot er.

J. Byggherreansvarsförsäkring s. 33–34 (tilläggsförsäkring)

Om ni krävs på skadestånd i er roll som byggherre.

Föreskrifter och bostadsrättsföreningens övriga skyldigheter

K. Föreskrifter och bostadsrättsföreningens övriga skyldigheter s. 37–39

Vad ni måste göra för att försäkringen ska gälla:

- Arbeta säkert och vårda er egendom.
- Lämna korrekta uppgifter till Brandkontoret.
- Avväj och begränsa skador.
- Uppfyll era skyldigheter vid en skada.

Allmänna bestämmelser

L. Allmänna bestämmelser s. 41–42

Bestämmelser som gäller både för er som bostadsrättsförening och för oss på Brandkontoret, till exempel när försäkringen börjar gälla, när ni ska betala premien, när vi ska betala ut ersättning och vad som händer om försäkringen sägs upp.

Skadedjursförsäkring

M. Skadedjursförsäkring s. 44–45

Försäkringen består av momenten Sanering av skadedjur, Skada orsakad av träskadeinsekter (särskilt avtal) samt Sanering efter sent upptäckt dödsfall.



Vem har ansvar för vad i en bostadsrättsförening?

Ansvarsfördelningen mellan en bostadsrättsförening och dess medlemmar regleras i bostadsrättslagen och i föreningens stadgar. Stadgarna skiljer sig åt mellan olika föreningar, så det är viktigt att ni läser de som gäller för just er förening.

Här beskriver vi hur ansvarsfördelningen vanligtvis ser ut.

Föreningen ansvarar för att fastigheten är i gott skick och väl underhållen. För ledningar (till exempel ventilationskanaler och ledningar för avlopp, värme, gas, elektricitet och vatten) har föreningen ansvar för om det är föreningen som har försett lägenheten med ledningarna och ledningarna tjänar fler än en lägenhet.

Varje enskild medlem ansvarar för att hålla sin lägenhet i gott skick. Det ansvaret är brett och omfattar bland annat

- ytskikt på väggar, golv och tak
- underliggande material och behandling som krävs för att applicera ytskiktet på ett fackmässigt sätt (till exempel spackel)
- tätskikt i våtutrymmen
- golvbrunnar
- sanitetsgoods
- vitvaror
- el-golvvärme
- mark som ingår i bostadsrätten.

Vilka försäkringar gäller?

Beroende på vem som ansvarar för olika delar av fastigheten är det olika försäkringar som blir aktuella. Vilken försäkring det blir beror på vad som orsakat skadan och vad som är skadat. Om det uppstår skador på fastighetens (till exempel stommen eller bjälklaget) är det vanligtvis fastighetsförsäkringen som gäller. Men om skadorna är begränsade till ytskiktet i en bostadsrättshavares lägenhet (till exempel golv, väggar eller tak) är det vanligtvis bostadsrättshavarens bostadsrättstillägg som gäller.

När en skada inträffat hjälper vi er att reda ut vilken försäkring som är aktuell.

Vi rekommenderar er att uppmana alla era medlemmar att teckna ett bostadsrättstillägg som komplement till hemförsäkringen.

Skydd för egendom

Fastighetsförsäkringen omfattar framför allt bostadsrättsföreningens fastighet, det vill säga byggnaden, marken och vissa saker som ni har i byggnaden. Ni har skydd mot en lång rad otrevliga och kostsamma händelser, till exempel vattenskador, brand, inbrott, rån och skadegörelse.

Om ni råkar ut för en skada som omfattas av försäkringen får ni hjälp av oss på Brandkontoret. Vi värderar hur stora kostnader skadan har orsakat er och tar sedan ställning till hur mycket ersättning ni kan få. Vilken självrisk som gäller beror bland annat på vad som har skett.

A. Egendomsförsäkring

A 1. Vem försäkringen gäller för

Egendomsförsäkringen gäller för bostadsrättsföreningen som juridisk person och omfattar egendom som

- tillhör bostadsrättsföreningen
- bostadsrättsföreningen ansvarar för, förutsatt att skadan inte kan ersättas genom någon annan försäkring.

Försäkringen omfattar den egendom som bostadsrättsföreningen har tillfört byggnaden som normal standard. Däremot omfattar försäkringen inte det mervärde av egendom som en hyresgäst, bostadsrättshavare eller någon annan har tillfört byggnaden, om inte egendomen uttryckligen övergått i bostadsrättsföreningens ägo. Försäkringen omfattar heller inte det som omfattas av medlemmars underhållsansvar.

A 2. När skadan ska ha inträffat

För att försäkringen ska gälla ska egendomsskadan ha inträffat när försäkringen var i kraft.

A 5.2 Markanläggningar

Försäkringen omfattar markanläggningar, med en högsta ersättning på 10 prisbasbelopp per skadetillfälle.

A 3. Var försäkringen gäller

Egendomsförsäkringen gäller på det eller de försäkringsställen som framgår av försäkringsbrevet.

För annan egendom än byggnader gäller försäkringen under transport inom Norden enligt A 14 Transportförsäkring.

Med markanläggningar avses

- fastighetens mark med växtlighet, stängsel, flaggstänger och bryggor
- fast lekutrustning, utomhusbelysning, motorvärmare, markbeläggning samt konstverk utomhus
- laddstolpar för elbilar, förutsatt att de är godkända av Elsäkerhetsverket.

A 4. Skador som försäkringen gäller för

Försäkringen gäller för egendomsskador som är en oundviklig följd av någon av de skadehändelser som beskrivs i A 7–A 18 om dessa omfattas av er försäkring enligt försäkringsbrevet.

Med egendomsskada avses fysisk skada på, eller förlust av, försäkrad egendom som får till följd att egendomens värde minskar eller helt går förlorat.

A 5.3 Fastighetsinventarier

Försäkringen omfattar fastighetsinventarier, med en högsta ersättning på 10 prisbasbelopp per skadetillfälle.

Med fastighetsinventarier avses

- egendom avsedd för fastighetens skötsel
- inventarier som bostadsrättsföreningen har anskaffat för medlemmars eller hyresgästers gemensamma bruk
- material som bostadsrättsföreningen anskaffat för fastighetens underhåll och som är upplagda inom fastigheten
- bortmonterade byggnadstillbehör som är upplagda inom fastigheten.

A 5. Försäkrad egendom

Egendomsförsäkringen omfattar den egendom som nämns i A 5.1–A 5.8, och egendom som nämns i A 5.9 om den framgår av försäkringsbrevet. För Oljeskadeförsäkring och Maskinförsäkring finns särskilda regler för vilken egendom som omfattas, se A 16 respektive A 17.

A 5.1 Byggnad

Försäkringen omfattar de byggnader som framgår av försäkringsbrevet. Byggnader med byggnadsarea på högst 30 kvadratmeter omfattas av försäkringen även om de inte framgår av försäkringsbrevet, med en högsta ersättning på 15 prisbasbelopp per byggnad och skadetillfälle.

Med byggnad avses även

- egendom som hör till byggnaden enligt 2 kap. jordabalken, till exempel fast inredning och annat som byggnaden försetts med, om egendomen är ämnad för stadigvarande bruk för byggnaden och har samma ägare som den försäkrade byggnaden
- oljetank och bränsle som finns inom fastigheten och är avsedda för den försäkrade byggnadens uppvärmning.

A 5.4 Inventarier för fastighetsförvaltning

Försäkringen omfattar inventarier för fastighetsförvaltning, med en högsta ersättning på 25 prisbasbelopp per skadetillfälle.

Med fastighetsförvaltning avses

- egendom som används i kontorsverksamhet för den försäkrade fastighetens förvaltning
- fast inredning som bostadsrättsföreningen bekostat i en hyrd lokal.

A 5.5 Arkivalier

Försäkringen omfattar arkivalier, med en högsta ersättning på 4 prisbasbelopp per skadetillfälle.

Med arkivalier avses

- originalhandlingar, till exempel manuskript, bokföringsböcker, korrespondens, kartotek, ritningar och exponerad originalfilm
- digitalt lagrad information.

A 5.6 Kontanter och värdehandlingar

Försäkringen omfattar kontanter och värdehandlingar, med en högsta ersättning på

- 2 prisbasbelopp vid förvaring i godkänt och låst värdeskåp
- 0,2 prisbasbelopp vid annat förvaringssätt
- 2 prisbasbelopp vid rån och överfall.

A 5.7 Boendes egendom

Försäkringen omfattar bostadshyresgästers eller bostadsrättshavares personliga lösegendom när egendomen är i bostadsrättsföreningens vård, med en högsta ersättning på 10 prisbasbelopp per skadetillfälle. En förutsättning är att den skadade egendomen inte kan ersättas genom någon annan försäkring.

A 5.8 Arbetstagares egendom

Försäkringen omfattar arbetstagares egendom, med en högsta ersättning på 0,2 prisbasbelopp per arbetstagare och skadetillfälle. Med arbetstagares egendom avses

- personlig lösegendom som tillhör bostadsrättsföreningens anställda
- egendom som enligt kollektivavtal ska ersättas av arbetsgivaren vid en skada.

A 5.9 Särskild egendom – se försäkringsbrevet

Följande egendom omfattas av försäkringen endast om det framgår av försäkringsbrevet:

- båtar
- delar av en byggnadsgrund eller grundmur som ligger lägre än både lägsta källargolv och angränsande mark- eller vattenyta
- ledningar utanför byggnader
- värmekulvertanläggningar, det vill säga ledningssystem i marken utanför byggnaden som är avsedda för distribution av värme och varmvatten.

Till värmekulvertanläggningar räknas rörledningar, värmeisolering och skyddshöljen samt kulvertkammare med utrustning. Till värmekulvertanläggningar räknas inte under- och abonnentcentraler eller utrustning som hör till dessa.

A 6. Försäkringsform och byggnaders värde

Byggnader kan försäkras i en av dessa tre former:

- **Fullvärdeförsäkring** innebär att en byggnad är försäkrad till sitt fulla värde. Byggnaden kan då inte vara underförsäkrad (se A 21.3), under förutsättning att ni som försäkringstagare meddelar oss om byggnadens värde förändras, till exempel efter renovering eller ombyggnad (se K 2).
- **Helvärdesförsäkring** innebär att en byggnads hela värde är försäkrat, det vill säga till vad det skulle kosta att bygga upp huset vid skadetillfället. Byggnaden är underförsäkrad om försäkringsbeloppet är lägre än så (se A 21.3). Försäkringsbeloppet framgår av försäkringsbrevet.
- **Förstariskförsäkring** innebär att byggnaden är försäkrad med det försäkringsbelopp som framgår av försäk-

ringsbrevet. Det försäkringsbeloppet kan vara lägre än byggnadens hela värde.

I försäkringsbrevet framgår vilken försäkringsform bostadsrättsföreningen har.

A 7. Vattenförsäkring

Vattenförsäkringen ersätter skador som orsakas av oförutsedd utströmning av

- vatten (dock inte vattenånga eller kondens) från anslutet ledningssystem för vatten, värme och avlopp med därtill anslutna anordningar
- vatten från akvarium eller vattensäng
- vatten från ett invändigt utrymme, till exempel badrum eller tvättstuga, som har en golvbrunn och tätskikt som ska förhindra utströmning (tätskikt är till exempel tråd- eller kemsvetsad golv- och väggmatta samt keramiska plattor inklusive under- eller bakomliggande isolering)
- vattenånga, olja eller annan vätska från ett anslutet ledningssystem för lokaluppvärmning med därtill anslutna anordningar
- vatten från en grundvattengrop vid plötsligt och oförutsett fel på pumpmaskineriet eller vid strömavbrott
- vätska eller kylmedel från kyl- eller frysanläggning vid strömavbrott eller fel på anläggningen
- vatten från invändiga stuprör som uppfyller kraven på avloppsledningar enligt Boverkets regler
- vatten från klimatanläggning vid extrema väderförhållanden, under förutsättning att bostadsrättsföreningen har vidtagit skäligen åtgärder för att förhindra utströmning.

Vid en ersättningsbar skada ersätter vi även era kostnader för att lokalisera och frilägga läckagestället inom den försäkrade byggnaden (så kallade åtkomstkostnader), så att det blir möjligt att reparera det fel som orsakat skadan. Vi ersätter även kostnaden för att återställa efter en sådan reparation.

A 7.1 Undantag – vad försäkringen inte omfattar

Vattenförsäkringen ersätter inte

- skador som orsakas av utströmning från något annat än vad som anges under A 7, till exempel från rök- eller ventilationskanal, dräneringssystem, altan, terrass, balkong, fönster, parkeringsdäck, innergård, fasad, grund, grundmur, tak, takränna eller annat stuprör än sådant som nämns ovan
- kostnaden för att reparera det fel som orsakat en skada eller för skador på det ledningssystem som utströmningen kommer från
- golv- eller väggtätskikt vid en skada som orsakats av att tätskiktet var bristfälligt, även om tätskiktet fungerar som ytbeklädnad
- ytskikt som omfattas av medlemmens underhållsansvar
- skador som orsakas av utströmning, till följd av spolning, rensning och liknande arbete som utförs i samband med invändig renovering av rörledningar (så kallad relining)
- skador som orsakas av vatten som trängt in i en byggnad ur avloppsledning vid regn, snösmältning eller högvatten (se dock A 9.2)

- den utströmmade vätskan, ångan eller kylmedlet
- skador som orsakas av röta, svamp, rost, frätning eller annan långtidspåverkan, om det inte framgår av omständigheterna att utströmningen skett när försäkringen var i kraft.

A 7.2 Särskild självrisk

Vid vissa skador gäller en särskild självrisk på 1 prisbasbelopp utöver den grundsjälvrisk som framgår av försäkringsbrevet. Den särskilda självrisken gäller när en byggnad skadas genom

- läckage från skikt avsett att förhindra utströmning, till exempel tätskikt eller kakelbeklädnad med anslutningar och genomföringar
- läckage från ledningssystem eller från därtill anslutna anordningar, om skadan orsakats av åldersförändringar (till exempel korrosion eller förslitning), eftersatt underhåll eller bristfälligt utförande.

A 7.3 Säkerhetsföreskrifter

För vattenförsäkringen gäller säkerhetsföreskrifterna i K 1.2–K 1.3 och de allmänna säkerhetsföreskrifterna i K 1.1 och K 1.12.

A 8. Försäkring för brand, explosion, åskslag m.m.

A 8.1 Brand

Bostadsrättsföreningen kan få ersättning för egendom som skadas genom brand, det vill säga genom eld som kommit lös.

A 8.1.1 Undantag – vad försäkringen inte omfattar

Försäkringen ersätter inte skador som orsakas av enbart hetta eller glöd, inte heller brända hål och liknande.

A 8.1.2 Självrisk

Självrisken sänks med 20 procent av prisbasbeloppet, om byggnaden vid skadetillfället hade fungerande brandlarm eller vattensprinkleranläggning som Brandkontoret har godkänt.

A 8.1.3 Säkerhetsföreskrifter

För A 8.1 Brand gäller säkerhetsföreskrifterna i K 1.4–K 1.6 och de allmänna säkerhetsföreskrifterna i K 1.1 och K 1.12.

A 8.2 Sotutströmning

Ni kan få ersättning för egendom som skadas av att sot strömmar ut från en eldstad. Förutsättningen är att eldstaden är integrerad i den försäkrade byggnaden, att sotutströmningen är plötslig och oförutsedd och att den uppstår i samband med eldning. En plomberad eller på annat sätt avstängd eldstad är inte en eldstad i försäkringens mening.

A 8.2.1 Undantag – vad försäkringen inte omfattar

Försäkringen ersätter inte skador som orsakas av sotutströmning från en rökkanals mynning, dess skorsten eller en byggtork.

A 8.3 Explosion

Ni kan få ersättning för egendom som skadas av en explosion. Med explosion menas en snabb process som frigör energi och ger upphov till en tryckvåg.

A 8.3.1 Undantag – vad försäkringen inte omfattar

Försäkringen ersätter inte skador som uppstår genom sprängningsarbete.

A 8.4 Åskslag och andra elfenomen

Ni kan få ersättning för egendom som skadas av åskslag eller något annat plötsligt och oförutsett elfenomen, till exempel kortslutning, överspänning eller överslag.

A 8.5 Frätande gas

Ni kan få ersättning för egendom som skadas av gas som bildats vid en plötslig och oförutsedd upphettning som ger upphov till frätande ämnen.

A 8.6 Luftfartyg

Ni kan få ersättning för egendom som skadas av luftfartyg som störtar eller av föremål som faller från luftfartyg.

A 8.7 Motordrivet fordon

Ni kan få ersättning för egendom som skadas om den blir påkörd av ett motordrivet fordon.

A 8.7.1 Undantag – vad försäkringen inte omfattar

Försäkringen ersätter inte skador som kan ersättas från en trafikförsäkring enligt trafikskadelagen (1975:1410) eller motsvarande lagstiftning i andra länder.

A 8.7.2 Särskild självrisk

Försäkringen gäller med en särskild självrisk på 10 procent av skadekostnaden, dock lägst 2 och högst 5 prisbasbelopp.

A 9. Försäkring för storm, skyfall, naturskador m.m.

A 9.1 Storm, hagel och snötryck

Bostadsrättsföreningen kan få ersättning för skador på den försäkrade byggnaden och på fast egendom i byggnaden. Till byggnaden räknas även egendom som är fast monterad och som hör till byggnaden enligt jordabalken. Försäkringen ersätter även staket, flaggstänger och lekutrustning som är fast monterade.

Ni kan få ersättning för

- skador som orsakas av storm, det vill säga vindstyrka på minst 21 meter per sekund
- skador som orsakas av föremål som stormen blåst omkull eller fört med sig
- egendom som slås sönder av hagel
- skador genom snötryck som uppkommer i direkt samband med extrem nederbördsmängd eller andra extrema väderförhållanden, under förutsättning att det på grund av vädret inte var möjligt att röja undan snön och att tidigare snöbelastning inte väsentligt har påverkat skadan.

- A 9.1.1 Undantag – vad försäkringen inte omfattar**
Försäkringen ersätter inte
- skador genom sjöhävning, isskruvning eller översvämning (se dock 9.2 nedan),
 - skador på revetering, puts eller skorstensbeklädnad, om inte skadan orsakats av föremål som storm har blåst omkull eller fört med sig
 - skador på växthus, plasthallar, tält, båthus, tillfälliga hus eller andra liknande byggnader och inte heller för skador på egendom i dessa
 - skador vars uppkomst eller omfattning väsentligt påverkats av bristfälligt utförande, felaktig konstruktion, ingrepp i den bärande stommen, försummat underhåll eller angrepp av röta eller skadeinsekter
 - skador på glas (se dock A 13).

- A 9.1.2 Särskild självrisk**
Vid vissa skador gäller en särskild självrisk på 10 procent av skadekostnaden, dock lägst 0,5 och högst 5 prisbasbelopp. Denna särskilda självrisk gäller vid
- skador på markiser, flaggstänger, radio- eller tv-antenner
 - skador på byggnader som inte omsluts av hela väggar och tak.

- A 9.2 Skyfall, naturskador m.m.**
Bostadsrättsföreningen kan få ersättning för egendom som skadas av
- vatten som trängt upp ur en avloppsledning inomhus eller vatten som har strömmat från markytan direkt in i byggnaden genom en dörr, ett fönster, en ventil eller annan öppning, till följd av
 - skyfall, det vill säga minst 1 mm regn per minut eller 50 mm per dygn
 - snösmältning, stigande sjö eller annat vattendrag vid extrem väderlek
 - ras, det vill säga att jordmassor, klippblock eller stenar kommit i rörelse och avsevärt ändrat läge
 - jordskalv inom Norden med en styrka på 4 eller högre enligt Richterskalan
 - genombrott av damm för magasinering av vatten.

- A 9.2.1 Undantag – vad försäkringen inte omfattar**
Försäkringen ersätter inte
- skador på markanläggningar (se definition i A 5.2), brunnar eller vattentäakter
 - skador som orsakas av ras, om raset orsakats av
 - enbart sättning i mark eller grund
 - sprängnings-, schaktnings-, pålnings- eller spontningsarbete eller uppläggning av jord- eller stenmassor
 - vatten- eller vågerosion
 - skador som direkt eller indirekt orsakats av dammgenombrott i en kraftverks- eller regleringsdamm för elproduktion, om dammen tillhör någon annan än bostadsrättsföreningen.

- A 9.2.2 Särskild självrisk**
Försäkringen gäller med en särskild självrisk på 10 procent av skadekostnaden, dock lägst 0,5 och högst 5 prisbasbelopp.

- A 9.2.3 Högsta ersättning**
Vid skyfall, naturskador m.m. är den högsta ersättningen för egendomsskador och för därav föranledda hyresförluster och andra merkostnader (se C 3) sammanlagt 150 prisbasbelopp per skadetillfälle inom det som i fastighetsregistret är en och samma fastighet.

A 10. Inbrottsförsäkring

- A 10.1 Stöld och skadegörelse vid inbrott**
Bostadsrättsföreningen kan få ersättning för egendom som skadas eller blir stulen av någon eller några som olovligen tagit sig in i den försäkrade byggnaden på något av följande sätt:
- Genom inbrott, det vill säga att de har brutit sig in i byggnaden eller lokalen med våld eller med dyrk.
 - Med nyckel, passerkort, kod eller liknande, som de har kommit över genom rån eller inbrott i en annan lokal eller bostad.

- A 10.1.1 Undantag – vad försäkringen inte omfattar**
Inbrottsförsäkringen ersätter inte
- inbrott och stöld i plasthallar, tält, fordon, arbetsredskap, containrar, skåp, kistor, nyckeltuber eller liknande
 - skador som en lokalhyresgäst ansvarar för enligt kontrakt
 - kostnader för vakthållning.

- A 10.2 Stöld av nycklar**
Bostadsrättsföreningen kan få ersättning för att ändra låsen i den försäkrade byggnaden, om det är nödvändigt, till exempel om en nyckel har stulits genom rån eller inbrott medan den förvarades hos er eller ert ombud. Med ombud avses styrelseledamöter eller andra som har fullmakt att företräda er, till exempel förvaltare.

- A 10.2.2 Högsta ersättning**
Den högsta ersättningen vid stöld av nycklar är sammanlagt 2 prisbasbelopp per skadetillfälle för samtliga byggnader som tillhör bostadsrättsföreningen. Om nycklar har stulits ur ett godkänt låst värdeskåp eller vid rån, är den högsta ersättningen sammanlagt 5 prisbasbelopp per skadetillfälle.

- A 10.3 Säkerhetsföreskrifter och krav på inbrottsskydd**
För inbrottsförsäkringen gäller säkerhetsföreskrifterna i K 1.8 och de allmänna säkerhetsföreskrifterna i K 1.1 och K 1.12. Dessutom gäller alltid inbrottsskyddskrav (skyddsklass 1) enligt K 1.7, om inte något annat framgår av försäkringsbrevet.

- A 11. Skadegörelseförsäkring**
Bostadsrättsföreningen kan få ersättning för egendom som skadas genom uppsåtlig skadegörelse.

- A 11.1 Undantag – vad försäkringen inte omfattar**
Skadegörelseförsäkringen ersätter inte
- skador som en lokalhyresgäst ansvarar för enligt kontrakt
 - skador på plasthallar eller tält
 - skador som orsakats av en hyresgäst eller någon annan som har nyttjanderätt till egendomen
 - skador genom målning, färgning, klotter, inristning eller liknande (se dock A 18).

- A 11.2 Högsta ersättning**
Den högsta ersättningen är 2 prisbasbelopp per skadetillfälle.

- A 11.3 Säkerhetsföreskrifter**
För skadegörelseförsäkringen gäller de allmänna säkerhetsföreskrifterna i K 1.1 och K 1.12.

- A 12. Rånförsäkring**
Bostadsrättsföreningen kan få ersättning för egendom som skadas eller stjäls vid rån eller överfall.

Med rån avses att en person utsätter en annan person för våld eller hot som innebär trängande fara, för att komma över egendom. Med överfall avses att en person utövar våld mot en annan person.

- A 12.1 Undantag – vad försäkringen inte omfattar**
Rånförsäkringen ersätter inte
- pengar och värdehandlingar
 - när den som utsatts för rånet har medverkat till eller främjat skadan.

- A 13. Försäkring för glas och skyltar**

- A 13.1 Glas**
Bostadsrättsföreningen kan få ersättning för
- glas som krossas, slås sönder eller stjäls i den försäkrade byggnaden
 - glas som skadas genom inristning, om inristningen medför uppenbar olägenhet.

Med glas jämställs material av plast såsom polykarbonat, akrylplast eller liknande som används i stället för glas.

- Vid en ersättningsbar glasskada ersätter vi även
- skäliga kostnader för provisorisk täckning av till exempel fönster
 - kostnader för behandling av glaset för att återställa det till samma utförande som innan skadan, till

exempel målning, etsning, blästring eller beläggning med plastfilm.

- A 13.1.1 Högsta ersättning**
Den högsta ersättningen är 5 prisbasbelopp per skadetillfälle.

- A 13.2 Skylt**
Bostadsrättsföreningen kan få ersättning för skyltar som krossas, slås sönder eller stjäls. Till en skylt räknas även tillhörande armatur och stativ monterade på eller i den försäkrade byggnaden. En markis räknas inte som skylt.

- A 13.2.1 Högsta ersättning**
Den högsta ersättningen är 1 prisbasbelopp per skadetillfälle.

- A 13.3 Undantag – vad försäkringen inte omfattar**
Försäkringen för glas och skyltar ersätter inte
- skador som en lokalhyresgäst ansvarar för enligt kontrakt
 - skador som uppkommer till följd av byggnads-, anläggnings-, sprängnings- eller andra entreprenadarbeten på försäkringsstället
 - skador på glas i växthus
 - skador som består i eller uppkommer genom kondens
 - kostnader för vakthållning efter glasskada.

- A 14. Transportförsäkring**
Bostadsrättsföreningen kan få ersättning för egendom som skadas plötsligt och oförutsett under transport inom Norden till eller från försäkringsstället, när egendomen transporteras med era egna, hyrda eller lånade transportmedel, samt under lastning och lossning i samband med sådan transport. En förutsättning är att den skadade egendomen inte kan ersättas genom någon annan försäkring.

- A 14.1 Undantag – vad försäkringen inte omfattar**
Transportförsäkringen ersätter inte
- egendom som skadas när en transportfirma utför transporten
 - pengar och värdehandlingar.

- A 14.2 Högsta ersättning**
Den högsta ersättningen är 1 prisbasbelopp per skadetillfälle.

- A 14.3 Säkerhetsföreskrifter**
För transportförsäkringen gäller säkerhetsföreskrifterna i K 1.9 och de allmänna säkerhetsföreskrifterna i K 1.1 och K 1.12.

A 15. Skadeståndsgarantiförsäkring

Försäkringen gäller när en bostadshyresgäst har orsakat en oförutsedd skada på den försäkrade byggnaden och inte kan betala det skadestånd som ni som fastighetsägare kan kräva enligt skadeståndsrättsliga regler.

Försäkringen gäller om

- skadan inte beror på normalt slitage
- skadan är ersättningsbar enligt gängse villkor för ansvarsförsäkring för privatpersoner
- den vållande bostadshyresgästen saknar en gällande ansvarsförsäkring.

Försäkringen gäller endast för skador som orsakats av bostadshyresgäster, inte av lokalhyresgäster.

A 15.1 Högsta ersättning

Den högsta ersättningen för skador som orsakas av en och samma bostadshyresgäst är 15 prisbasbelopp, även om skadorna har inträffat vid olika tillfällen under flera försäkringsår. Ersättningens storlek bestäms enligt reglerna i 5 kap. skadeståndslagen (1972:207).

A 15.2 Självrisk

Självrisken för skadeståndsgarantiförsäkringen framgår av försäkringsbrevet.

Brandkontoret drar bara av en självrisk om en hyresgäst orsakar flera skador, även om de inträffat vid olika tillfällen. Förutsättningen är att bostadsrättsföreningen inte kände till de tidigare inträffade skadorna.

A 16. Oljeskadeförsäkring (tilläggsförsäkring)

Oljeskadeförsäkring är en tilläggsförsäkring och ingår endast om det framgår av ert försäkringsbrev. Bostadsrättsföreningen kan få ersättning för egendom som skadas av olja eller av annan brännbar vätska som oförutsett strömmar ut från en tank, cistern eller annan installation som är avsedd för byggnadens funktion. Till egendom räknas även mark, sjö, vattendrag och vattentäkt.

Försäkringen ersätter

- skador på egendom som tillhör bostadsrättsföreningen, även om egendomen inte i övrigt omfattas av fastighetsförsäkringen
- skador på egendom som tillhör tredje man samt dennes förmögenhetsförlust till följd av skadorna
- kostnaden för den utrunna oljan eller vätskan, dock högst motsvarande volymen av den tank eller cistern som oljan eller vätskan strömmat ut från.

A 16.1 Undantag – vad försäkringen inte omfattar

Oljeskadeförsäkringen ersätter inte

- skador på den tank, cistern eller installation som olja eller vätska strömmat ut från
- skador som kan ersättas genom någon annan försäkring.

A 16.2 Högsta ersättning

Ersättningen är högst 20 prisbasbelopp per skadetillfälle.

A 17. Maskinförsäkring

A 17.1 Installationer m.m.

Bostadsrättsföreningen kan få ersättning för plötsliga och oförutsedda skador på installationer och maskiner. Med plötslig och oförutsedd avses inte skador som består i förslitning, förbrukning, korrosion, beläggning, avsättning eller liknande.

Försäkringen omfattar följande installationer, om de är fast installerade i den försäkrade byggnaden:

- anläggningar för vatten, värme, kyla, avlopp, ventilation, gas och elektricitet (beträffande värmekulvert, se A 17.2)
- hissar, rulltrappor eller andra anordningar för persontransport
- anläggningar för avfalls- eller återvinningshantering
- tvätt-, kyl- och frysanläggningar för gemensamt bruk i fastigheten
- manöverorgan (fjärrkontroll) till maskinellt manövrerade fordonsportar.

Vid en ersättningsbar skada ersätter vi även kostnaden för att lokalisera och frilägga för att göra det möjligt att reparera det fel som orsakat skadan (så kallade åtkomst-kostnader). Vi ersätter även kostnaden för att återställa efter sådan reparation.

A 17.1.1 Undantag – vad försäkringen inte omfattar

Maskinförsäkringen för installationer ersätter inte skador som orsakas av

- sprängningsarbete
- ras, skred, förskjutningar och sättningar i mark eller grundkonstruktioner, oavsett vad som orsakat händelsen
- vatten som vid regn, snösmältning eller högvatten svämmat över eller trängt ut ur avloppsledning (se dock A 9.2 Skyfall, naturskador m.m.)
- stöld.

Försäkringen ersätter inte

- skador som inte påverkar egendomens användbarhet
- sönderfrysning av förbränningsmotorer med kylsystem.

Försäkringen ersätter inte heller skador på

- sanitetsgoods, spisar eller hushållsmaskiner, till exempel diskmaskiner eller tvättmaskiner, i en bostad eller lokal
- belysningsarmaturer, brunnar, simbassänger
- skorstenar, rökgångar, fundament, murverk, inmurningar, infodringar
- elpatroner i värmepannor eller varmvattenberedare
- enbart golvvärme.

A 17.1.2 Säkerhetsföreskrifter

För försäkringen för installationer gäller säkerhetsföreskrifterna i K 1.10 och de allmänna säkerhetsföreskrifterna i K 1.1 och K 1.12.

A 17.2 Värmekulvert

Försäkringen gäller för oförutsedda skador på värmekulvertanläggningar (se definition i A 5.9) som är högst 25 år gamla och hör till den försäkrade byggnaden. Försäkringen gäller för den del av anläggningen som är belägen inom fastigheten.

Vid en ersättningsbar skada gör vi avdrag för ålder enligt tabellen i A 19. Vi ersätter alltid minst 20 procent av värdet.

A 17.2.1 Undantag – vad försäkringen inte omfattar

Maskinförsäkringen för värmekulvert ersätter inte skador som

- orsakas av sprängningsarbete
- orsakas av ras eller skred, om raset eller skredet orsakats av markarbeten, av uppläggning av jord- eller stenmassor eller av vatten- eller vågerosion
- orsakas av sättning i mark
- består i förlust av värmeenergi eller värmebärare
- enbart består i bristande funktion
- inte påverkar egendomens användbarhet.

A 17.2.2 Säkerhetsföreskrifter

För försäkringen för värmekulvertar gäller säkerhetsföreskrifterna i K 1.11 och de allmänna säkerhetsföreskrifterna i K 1.1 och K 1.12.

A 18. Allriskförsäkring för byggnad

Bostadsrättsföreningen kan få ersättning för plötsliga och oförutsedda fysiska skador på den försäkrade byggnaden, om skadorna påverkar byggnadens användbarhet. Till exempel ersätter vi skadegörelse genom målning, färgning, klotter, inristning eller liknande bara om skadegörelsen är särskilt omfattande eller störande.

Som plötslig och oförutsedd anses inte skada som består i förslitning, förbrukning, korrosion, beläggning, avsättning, självförstörelse (till exempel vittring eller självsprickor) eller annan gradvis förändring eller långtidspåverkan.

Vid skadegörelse genom klotter ersätter vi kostnaden för att sanera den nedklottrade delen av till exempel fasaden.

A 18.1 Undantag – vad försäkringen inte omfattar

Allriskförsäkringen ersätter inte skador

- som beskrivs i A 7–A 17
- genom stöld (ersättning lämnas dock om tidpunkten för stölden kan preciseras och om stölden inte har begåtts av någon anställd hos bostadsrättsföreningen)
- i samband med byggnads-, anläggnings-, sprängnings- eller andra entreprenadarbeten på försäkringsstället
- som orsakas av skadedjur eller skadeinsekter
- vilkas uppkomst eller omfattning väsentligt påverkats av ingrepp i en bärande konstruktion
- som orsakats av sättning i undergrund eller mark
- som orsakats av nederbörd eller översvämning.

A 18.2 Högsta ersättning

Den högsta ersättningen är 10 prisbasbelopp per skadetillfälle.

A 18.3 Säkerhetsföreskrifter

För allriskförsäkringen gäller samtliga säkerhetsföreskrifter för att skydda egendomen, i K.1–K 1.12.

A 19. Så värderas egendomsskador

Vid egendomsskador gör vi en värdering för att fastställa skadekostnaden. Från skadekostnaden drar vi av självrisken, se A 20, och betalar sedan ut ersättningen enligt reglerna i A 21.

Här definieras först centrala begrepp. Sedan beskrivs våra regler för att värdera olika typer av egendom. För definitioner av den försäkrade egendomen, se A 5.

Nyvärde

En byggnads nyvärde motsvarar den kostnad som skulle ha uppkommit om byggnaden färdigställdes som ny vid skadetillfället. Hit räknas kostnader för alla de åtgärder som krävs för att byggnaden ska kunna tas i bruk, dock inte kostnader för byggnadsgrund eller grundmur som ligger lägre än såväl lägsta källargolv som angränsande mark- eller vattenyta.

Nyvärde för andra föremål än den försäkrade byggnaden är den kostnad som skulle ha uppkommit om ett föremål av samma eller lika ändamålsenligt slag anskaffats som nytt vid skadetillfället. Hit räknas kostnader för alla de åtgärder som krävs för att föremålet ska kunna tas i bruk.

Marknadsvärde

Marknadsvärdet är egendomens ekonomiska värde vid skadetillfället. Om detta inte kan fastställas, beräknas marknadsvärdet som nyvärdet med avdrag för värdeminskning genom ålder, slitage, omodernitet, belägenhet, minskad användbarhet och annan omständighet.

Tekniskt värde

Tekniskt värde vid en viss tidpunkt är nyvärdet vid samma tidpunkt, efter avdrag för värdeminskning genom ålder, slitage och omodernitet.

När det tekniska värdet fastställs, används riktvärden för beräknad livslängd enligt tabellen nedan. Om en byggnadsdel före skadan var i uppenbart behov av reparation eller utbyte, kan Brandkontoret göra en annan bedömning av den beräknade livslängden.

Riktvärden för beräknad livslängd, för att fastställa det tekniska värdet

Byggnadsdel	Beräknad livslängd
Köksinredning	60 år
Installationer:	
• rörsystem, vattenradiatorer	40 år
• värmepumpsanläggningar, solfångare, vindkraftverk, takvärme, hushållsmaskiner (inklusive spis), maskinell utrustning i tvättstuga	15 år
• elpannor	20 år
• övriga installationer samt annan maskinell utrustning än hushållsmaskiner	25 år
• sanitetsgods	40 år
• golvvärme	20 år
• hissar	60 år
• elinstallationer (kablar, inklusive strömbrytare, jordfelsbrytare och uttag)	50 år
• larmanläggningar	15 år
• radio- och tv-antenner (även parabol er)	15 år
Markiser	15 år
Målade ytor	15 år
Tapetsering och annan väggbeklädnad i annat än våtrum	15 år
Golvbeläggningar i annat än våtrum:	
• sten och klinker	40 år
• textila golvbeläggningar (till exempel heltäckningsmattor)	15 år
• plast, linoleum, laminat, kork	25 år
• massiva trägolv	100 år
• trälamellgolv	50 år
• ytan på trägolv (slipning och lackning)	20 år
Våtrumsbeklädnader:	
• golv och väggmattor (tråds vet sade)	20 år
• keramiska plattor, inklusive tätskikt	40 år
• målning samt övriga material och utföranden i våtrum	10 år
Fasader:	
• puts	40 år
• plåt	60 år
• tegel	75 år
• färgade ytor på fasader	25 år
Takbeläggningar:	
• tegel eller skiffer, inklusive papp	50 år
• plåt	60 år
• koppar	75 år
• övriga material, till exempel papp eller plast	25 år
Skorstenar:	
• av stål eller plåt	30 år
• av annat material	75 år
Värmekulvertar	20 år

A 19.1 Byggnad som återställs

Att återställa en byggnad innebär att reparera eller återuppföra byggnaden eller att anskaffa en lika ändamålsenlig byggnad för samma ändamål. För definition av byggnad, se A 5.1.

Om en byggnad ska återställas värderar vi skadan, det vill säga fastställer vad det skulle kosta att utan dröjsmål återställa byggnaden med samma utförande som tidigare, men på ett rationellt sätt vad beträffar metoder och material.

Byggnaden ska återställas inom två år efter skadedagen. Om det sker senare på grund av hinder som inte beror på bostadsrättsföreningen, får två år räknas från den dag då hindret upphörde, dock längst tre år efter skadan.

Försäkringen omfattar de skadade utrymmenas byggnadsdelar och ytskikt. Angränsande oskadade utrymmen med samma ytskikt som i de skadade omfattas inte.

A 19.1.1 Särskilda regler för kulturbyggnader

Kulturbyggnader är byggnader med dokumenterat kulturhistoriskt eller konstnärligt värde. De repareras eller återuppförs i samma skick som före skadan beträffande metoder och material, så långt det är möjligt och rimligt.

A 19.1.2 Regler vid fördyrat återställande och andra merkostnader

Om myndigheter har utfärdat nya föreskrifter om byggnaders utförande och det fördyrar återställandet, räknar vi in sådana merkostnader i skadekostnaden, dock högst 10 prisbasbelopp plus 10 procent av skadekostnaden. Vi räknar inte in merkostnaderna om ni hade behövt göra ändringarna ändå inom två år räknat från skadedagen.

Om återställandet fördyras för att det sker på annan plats, värderar vi skadan som högst till vad det skulle ha kostat att reparera eller återuppföra den skadade byggnaden på dess ursprungliga grund. Från återställandekostnaden drar vi då av den eventuella värdeökningen till följd av att byggnaden får förhöjd ändamålsenlighet av någon annan orsak än den ändrade platsen.

I skadekostnaden räknar vi inte in merkostnader som beror på forcering, till exempel reparation på övertid, överpris för snabbare leverans eller transport på annat sätt än med sedvanligt transportmedel.

I skadekostnaden räknar vi inte heller in egendomens minskade värde efter återställandet, om värdeminskningen kan anses bero på skadan.

Om skadan kan repareras i samband med normalt underhåll, i samband med pågående renovering eller planerad renovering, värderar vi skadan till den merkostnad som skadereparationen medför.

A 19.2 Byggnad som inte återställs

Om en skadad byggnad inte återställs, värderar vi skadan till skillnaden mellan byggnadens marknadsvärde omedelbart före och omedelbart efter skadan. För definition av byggnad, se A 5.1.

Om återställandet av byggnaden hindras på grund av en lag eller myndighetsföreskrift, kan bostadsrättsföreningen även ha rätt till ersättning för det som kvarvarande delar förlorat i värde genom hindrandet. I sådana situationer är ni skyldiga att följa Brandkontorets anvisningar och på vår bekostnad vidta de åtgärder som krävs, till exempel söka dispens eller överklaga beslut.

A 19.2.1 Om tekniskt värde är mindre än halva nyvärdet

Om en byggnad eller en del av en byggnad, installation eller ytbeläggning vid skadetillfället har ett tekniskt värde som är mindre än halva nyvärdet, värderar vi skadan i sin helhet (inklusive arbetskostnad) högst till det tekniska värdet.

A 19.3 Markanläggningar

Skador på mark och växtlighet värderar vi till vad det normalt kostar att återställa dem och köpa nya plantor. Skador på andra markanläggningar värderar vi enligt de regler som gäller för inventarier (se A 19.4 och A 19.5 nedan). För definition av markanläggning, se A 5.2.

A 19.4 Inventarier som återställs

Att återställa inventarier innebär att reparera eller anskaffa föremål av lika ändamålsenligt slag som de skadade. För definition av inventarier, se A 5.3 och A 5.4. Inventarier ska återställas inom två år efter skadedagen.

Brandkontoret värderar skadan till vad det kostar att utan dröjsmål återställa inventarier på ett rationellt sätt vad beträffar metoder och material. Om skadade inventarier förbättras efter återställandet, gör Brandkontoret avdrag för det vid beräkningen av ersättningen. .

Försäkringen omfattar inte merkostnader som beror på forceringsåtgärder, till exempel reparation på övertid, inköp till överpris för snabbare leverans eller transport på annat sätt än med sedvanligt transportmedel. Försäkringen omfattar inte heller eventuellt minskat marknadsvärde efter återställandet.

A 19.4.1 Särskilda regler för datorer

Skador på datorer med tillhörande utrustning värderar vi till vad det kostar att återställa dem, dock högst till marknadsvärdet.

A 19.4.2 Om tekniskt värde är mindre än halva nyvärdet Om ett föremål vid skadetillfället har ett tekniskt värde som är mindre än halva nyvärdet, värderar vi skadan till vad det kostar att återställa föremålet, dock högst till det tekniska värdet.

A 19.5 Inventarier som inte återställs

Om bostadsrättsföreningen inte återställer de skadade inventarierna värderar vi skadan till skillnaden mellan föremålets marknadsvärde omedelbart före och omedelbart efter skadan. För definition av inventarier, se A 5.3 och A 5.4.

A 19.6 Arkivalier

Vid skador på arkivalier värderar vi skadorna till de skäliga kostnader som ni inom två år lägger ned på att återställa förlorad information som är nödvändig för bostadsrättsföreningens fortsatta verksamhet. För definition av arkivalier, se A 5.5.

A 19.6.1 Särskilda regler för datainformation

Om information var lagrad på ett datamedium (till exempel på hårddisk) värderar vi skadan till vad det normalt kostar att återställa informationen från en säkerhetskopia. Samma sak gäller för system-, standard- eller applikationsprogram.

A 19.7 Värdehandlingar

Skador på värdehandlingar värderar vi till de normala kostnader som bostadsrättsföreningen måste lägga ner inom två år på att återställa eller återanskaffa handlingarna.

A 19.8 Boendes egendom

Skador på boendes egendom värderar vi enligt reglerna i gängse villkor för hemförsäkring. För definition av boendes egendom, se A 5.7.

A 19.9 Arbetstagares egendom

Skador på arbetstagares personliga lösegendom värderar vi enligt reglerna i gängse villkor för hemförsäkring. Skador på egendom som enligt kollektivavtal ska ersättas av arbetsgivaren värderar vi enligt de regler som gäller för inventarier enligt A 19.4–A 19.5 ovan. För definition av arbetstagares egendom, se A 5.8.

A 20. Regler för självrisken

Här förklarar vi de olika varianter av självrisk som finns i egendomsförsäkringen.

A 20.1 Grundsjälvrisk

Grundsjälvrisken för olika skadehändelser framgår av försäkringsbrevet. Vid varje skadetillfälle drar vi av grundsjälvrisken från den ersättning som vi betalar ut.

A 20.2 Särskild självrisk

I vissa fall gäller särskild självrisk, vilket framgår i respektive avsnitt, A 7–A 18.

A 20.3 Vid flera skador

Om flera skador har uppkommit vid samma tillfälle och av samma orsak, tillämpar vi endast en självrisk. Om skadorna ska ersättas från olika delar av försäkringen och dessa delar har olika självrisker, gäller den högsta självrisken.

A 20.4 Om ni har flera försäkrade fastigheter
Om en skada drabbar flera fastigheter som omfattas av försäkringen och dessa fastigheter ligger i samma kvarter, så drar vi bara av en självrisk från ersättningen.

A 20.5 Om ni har en försäkring för all framtid
Om byggnaden är försäkrad för all framtid i Brandkontoret sänker vi självrisken vid skador enligt A 8.1 Brand. Hur mycket självrisken sänks beror på försäkringsbeloppet i allframtidförsäkringen som framgår av försäkringsbrevet. Sänkningen kan bli upp till 20 procent av ett prisbasbelopp.

A 21. Så ersätts egendomsskador
Från den fastställda skadekostnaden (se A 19) drar vi av självrisken (se A 20). Vi betalar sedan ut ersättningen med avdrag för eventuell underförsäkring (se A 21.3). Ni får även ersättning för skäligena kostnader för röjning (se A 21.1) och räddningsåtgärder (se A 21.2).

Brandkontoret avgör om skadad egendom ska ersättas genom reparation, kontant ersättning eller med annan likvärdig egendom.

Ersättningen kan sänkas eller helt utebli om ni inte har uppfyllt era skyldigheter som försäkringstagare, se avsnitt K.

A 21.1 Röjningskostnader
Efter en skada som omfattas av egendomsförsäkringen ersätter vi bostadsrättsföreningens kostnader för nödvändig rivning, röjning, borttransport, destruktion och deponering av försäkrad egendom. Ni får däremot inte ersättning för röjning av oförsäkrade markanläggningar.

A 21.2 Kostnader för räddningsåtgärder
Efter en skada som omfattas av egendomsförsäkringen ersätter vi era kostnader för räddningsåtgärder enligt K 3, om dessa räddningskostnader är skäligena med hänsyn till omständigheterna. Vid skäligena räddningsåtgärder i samband med en skada som omfattas av försäkringen ersätter vi även försäkrad egendom som skadats, förkommit eller stulits i samband med räddningsåtgärderna. Brandkontoret ersätter dock inte kostnader som ni kan få ersättning för från annat håll.

A 21.3 Regler om underförsäkring
Dessa regler om underförsäkring tillämpas inte om bostadsrättsföreningen har följt bestämmelserna om att lämna uppgifter, se avsnitt K 2. Ni får då ersättning upp till det försäkringsbelopp som framgår av försäkringsbrevet.

A 21.3.1 Underförsäkring vid fullvärdesförsäkring
Vid fullvärdesförsäkring är byggnaden underförsäkrad om dess värde vid skadetillfället har ökat utöver vad som framgår av A 6, utan att ni som försäkringstagare har underrättat oss om det. Vi minskar då ersättningen

i proportion till underförsäkringen. Om värdet enligt försäkringsbrevet till exempel är 90 procent av värdet vid skadetillfället, så kan ni bara få 90 procent av värdet i ersättning.

A 21.3.2 Underförsäkring vid helvärdesförsäkring
Vid helvärdesförsäkring är byggnaden underförsäkrad om försäkringsbeloppet understiger byggnadens värde enligt A 6. Vid en skada får bostadsrättsföreningen då en ersättning som motsvarar försäkringsbeloppets andel av egendomens värde.

A 21.3.3 Underförsäkring vid förstariskförsäkring
Om det i försäkringsbrevet anges ett förstariskbelopp, blir frågan om underförsäkring inte aktuell. Vi ersätter skador upp till förstariskbeloppet.

A 21.3.4 Kostnader för röjning och räddning vid underförsäkring
Vid underförsäkring ersätter vi röjnings- och räddningskostnader i samma proportion som egendomsskadan.

A 21.4 Förmånsrätt i fast egendom
Den som har förmånsrätt i fast egendom eller tomträtt, till exempel en bank, kan ha rätt till ersättning vid en försäkringsskada. Då gäller bestämmelserna i lagen (2005:105) om säkerhetsrätt i försäkringsersättning för betalningen av ersättning.

A 21.5 Ersatt egendom som kommer till rätta
Om egendom som Brandkontoret har ersatt kommer till rätta, ska ni som försäkringstagare snarast lämna den till oss. Ni får behålla egendomen om ni lämnar tillbaka den ersättning som ni har fått. Brandkontoret har rätt att överta skadad egendom som vi har ersatt.

B. ROT-försäkring (tilläggsförsäkring)

ROT-försäkringen är en tilläggsförsäkring som blir aktuell om egendom skadas vid renovering, ombyggnad och tillbyggnad. Den ingår endast om det framgår av ert försäkringsbrev.

B 1. Vem försäkringen gäller för
ROT-försäkringen gäller för bostadsrättsföreningen som juridisk person, i egenskap av lagfaren ägare till den försäkrade fastigheten, och omfattar skador på er egendom när ni renoverar, bygger om eller bygger till. Försäkringen gäller när ni är byggherre i projektet, både vid entreprenadarbeten och vid arbeten i egen regi.

Om en entreprenör, leverantör eller annan orsakar en skada, gäller deras försäkring i första hand. ROT-försäkringen gäller dock om ni kan visa att den ansvariga inte kan fullgöra sin ersättningsskyldighet, till exempel på grund av konkurs.

B 2. Skador som försäkringen gäller för
Försäkringen gäller för plötsliga och oförutsedda skador på egendomen. Skadorna ska vara orsakade av reparations-, ombyggnads- eller tillbyggnadsarbetena. Således gäller försäkringen inte

- om skadan har uppkommit gradvis under längre tid
- om bostadsrättsföreningen eller arbetsledningen borde ha insett att det var sannolikt att skadan skulle inträffa.

En förutsättning för att försäkringen ska gälla är att den skadade egendomen inte kan ersättas genom någon garanti eller annan försäkring.

B 3. När skadan ska ha inträffat
För att försäkringen ska gälla ska egendomsskadan ha inträffat när försäkringen var i kraft.

B 3.1 Vid entreprenadarbeten
För arbeten som utförs på entreprenad gäller försäkringen om egendomsskadan inträffar

- under arbetet, det vill säga tills entreprenaden eller en del av den har avlämnats
- under garantitiden, dock högst två år, för skador som beror på fel eller brister i arbetena och som upptäcks under garantitiden
- under tre år från garantitidens början, för skador som uppkommer när någon ska avhjälpa fel eller brister som har inträffat under entreprenaden eller garantitiden.

B 3.2 Vid arbeten i egen regi
För arbeten i egen regi, det vill säga arbeten som bostadsrättsföreningen själv utför, gäller försäkringen om skadan inträffar fram tills arbetena är färdiga, dock längst tre månader från den tidpunkt då de hade kunnat tas i bruk.

B 4. Försäkrad egendom
Försäkringen gäller för den egendom som tillhör bostadsrättsföreningen och som finns angiven i försäkringsbrevet, det vill säga den byggnad eller anläggning som är föremål för ROT-arbeten.

B 5. Så värderas skadorna
Alla skador värderas enligt de regler som gäller för byggnader, se A 19.

B 6. Självrisk
Självrisken är 0,5 prisbasbelopp per skadetillfälle, om inget annat framgår av försäkringsbrevet.

B 7. Högsta ersättning
Den högsta ersättningen är 10 prisbasbelopp per skadetillfälle.

B 8. Säkerhetsföreskrifter
För ROT-försäkringen gäller de allmänna säkerhetsföreskrifterna i K 1.1 och K 1.12. Dessutom måste ni i bostadsrättsföreningen, era berörda anställda och anlidade uppdragstagare och entreprenörer genomföra relevanta besiktningar och kontroller.

B 8.1 Konsekvenser om ni inte följer säkerhetsföreskrifterna
Om ni inte har följt säkerhetsföreskrifterna får ni lägre ersättning för skador som inträffat. Vi drar då av mellan 20 och 100 procent från ersättningen, dock lägst 0,5 och högst 10 prisbasbelopp. Hur stort avdraget blir beror på hur mycket ni har avvikit från säkerhetsföreskrifterna.

Skydd för enskilda och juridiska personer

Fastighetsförsäkringen omfattar även skydd mot annat än skador på er fastighet. Ni har försäkringsskydd om ni till exempel krävs på skadestånd, behöver anlita hjälp för att driva juridiska processer eller om någon skadas i en olycka i trappuppgången.

Olika delar av försäkringen gäller för olika personer. Vissa gäller för alla boende, andra för styrelsen och några för bostadsrättsföreningen som juridisk person.

En del av de försäkringsmoment som vi beskriver här är tilläggsförsäkringar. Av ert försäkringsbrev framgår vilka tilläggsförsäkringar som ni har tecknat.

C. Försäkring för hyresförluster och andra merkostnader

Försäkringen blir aktuell när en egendomsskada leder till hyresförluster eller merkostnader för bostadsrättsföreningen.

C 1. Vem försäkringen gäller för

Försäkringen gäller för bostadsrättsföreningen som juridisk person, i egenskap av lagfaren ägare till den försäkrade fastigheten.

C 2. När skadan ska ha inträffat

För att försäkringen ska gälla ska en egendomsskada ha inträffat när försäkringen var i kraft.

C 3. Skador som försäkringen gäller för

C 3.1 Hyresförluster

Brandkontoret ersätter hyresförluster om bostadsrättsföreningen får minskade hyresintäkter för att en lägenhet eller lokal blir helt eller delvis oanvändbar som en direkt följd av en egendomsskada som omfattas av egendomsförsäkringen. Vi ersätter hyresförlusten för den tid som är nödvändig för att återställa byggnaden, dock i högst två år från skadetillfället.

Hyresförlustförsäkringen gäller för den del av lägenheten eller lokalen som är skadad. Det innebär att om halva ytan är skadad så ersätter vi halva hyran.

En förutsättning för att ni ska få ersättning är att det fanns ett hyreskontrakt för lägenheten eller lokalen när egendomsskadan inträffade.

Ni kan inte få ersättning för minskade intäkter från medlemsavgifter.

C 3.1.1 Om någon annan ska ersätta egendomsskadan

Bostadsrättsföreningen kan få ersättning för hyresförlusten även om någon annan än Brandkontoret ska ersätta egendomsskadan, till exempel en leverantör eller entreprenör som är ansvarig enligt avtal med er.

C 3.1.2 Om hyresgästen säger upp sitt hyresavtal

Hyresgäster kan enligt lag ha rätt att säga upp sitt hyresavtal före hyrestidens utgång med anledning av skadan. Om fastighetsägaren då reparerar lägenheten eller lokalen och därför inte kan hyra ut den under en tid, så ersätter vi hyresförlusten i upp till tre månader efter att hyresgästen har sagt upp hyresavtalet, inom ramen för maxtiden för hyresförlustförsäkringen som är 2 år.

C 3.1.3 Så beräknas hyresförluster

Vid beräkningen av hyresförlusten utgår Brandkontoret från den nedsättning av hyran som hyresgästen kan kräva enligt hyreslagen (kap. 12 i jordabalken). För den del av byggnaden som ni själva använder eller utan ersättning upplåter till någon annan beräknar vi en skälig hyra. Från detta belopp drar vi av

- era minskade kostnader för till exempel uppvärmning och belysning
- räntan på ersättningen för egendomsskadan.

C 3.2 Merkostnader för lokal för fastighetsförvaltning

Om bostadsrättsföreningen utför den egna fastighetsförvaltningen i en lokal i den försäkrade byggnaden, kan ni få ersättning för merkostnader om ni behöver hyra en annan lokal efter en skada som egendomsförsäkringen gäller för. Merkostnaderna ska vara rimliga och lokalen ska vara nödvändig för att ni ska kunna upprätthålla förvaltningen av den försäkrade fastigheten som om skadan inte hade inträffat.

Ni kan få ersättning under de första 12 månaderna från den dag egendomsskadan inträffade. Den högsta ersättningen är 10 prisbasbelopp per skadetillfälle.

C 3.3 Extrakostnader vid katastrofbrand

Med katastrofbrand menas brand i eller nära bostadsrättsföreningens byggnad som leder till att räddningstjänsten eller polisen i direkt anslutning till branden beordrar att de boende ska evakueras.

Ni kan få ersättning för extrakostnader under det första dygnet efter en katastrofbrand, till exempel för att hyra uppsamlingslokal eller köpa in enklare måltider för fastighetens boende. En förutsättning är att ni inte kan få ersättning från något annat håll. Den högsta ersättningen är 10 prisbasbelopp per skadetillfälle.

C 4. Självrisk

Självrisken är 20 procent av prisbasbeloppet om inget annat framgår av försäkringsbrevet.

C 5. Så ersätts hyresförluster och andra merkostnader

Brandkontoret beräknar ersättningen (enligt C 3) med hänsyn till alla bestämmelser som kan påverka dess storlek, och gör sedan avdrag för självrisk (enligt C 4) och eventuell underförsäkring (enligt A 21.3).

C 5.1 Högsta ersättning i särskilda fall

Vid skyfall, naturskador m.m. (se A 9.2) är den högsta ersättningen för egendomsskador och för därav föranledda hyresförluster och andra merkostnader sammanlagt 150 prisbasbelopp per skadetillfälle inom det som i fastighetsregistret är en och samma fastighet.

C 5.2 Ersättning för räddningskostnader

Bostadsrättsföreningen kan även få ersättning för räddningskostnader, det vill säga åtgärder ni har vidtagit för att begränsa en egendomsskada som kan leda till hyresförlust eller andra merkostnader. Förutsättningen är att Brandkontoret bedömer att dessa räddningskostnader var skäliga med hänsyn till omständigheterna. Ni kan få ersättning med högst motsvarande så mycket som åtgärderna minskade skadan.

D. Ansvarsförsäkring

Ansvarsförsäkringen blir aktuell när någon kräver bostadsrättsföreningen på skadestånd.

D 1. Vem försäkringen gäller för

Försäkringen gäller för bostadsrättsföreningen som juridisk person, i egenskap av lagfaren ägare eller tomträttshavare till den försäkrade fastigheten.

D 2. När skadan ska ha inträffat

För att försäkringen ska gälla ska den händelse som ligger till grund för skadeståndskravet ha inträffat när försäkringen var i kraft.

D 3. Skadeståndskrav som försäkringen gäller för

Försäkringen gäller när bostadsrättsföreningen krävs på skadestånd för

- person- och sakskador enligt D 3.1 och förmögenhetsskador som är en direkt följd av ersättningsbara person- eller sakskador och som drabbar samma skadelidande
- miljöskador enligt D 3.2 och förmögenhetsskador som är en direkt följd av ersättningsbara person- eller sakskador och som drabbar samma skadelidande
- rena förmögenhetsskador som är en följd av bristande personuppgiftsansvar enligt D 3.3.

Ren förmögenhetsskada är en ekonomisk skada som har uppkommit utan samband med en person- eller sakskada.

D 3.1 Person- och sakskador

Försäkringen kan ge ersättning när bostadsrättsföreningen är skadeståndsskyldig för person- och sakskador enligt

- allmänna skadeståndsrättsliga regler
- allmänna bestämmelser utgivna av en branschorganisation inom ert verksamhetsområde.

Försäkringen gäller inte för andra åtaganden.

D 3.2 Miljöskador när bostadsrättsföreningen är byggherre

Försäkringen kan ge ersättning när ni gör byggnads-, anläggnings- eller installationsarbeten på den försäkrade fastigheten och gör er skyldiga till person- eller sakskador enligt miljöbalken eller andra grannelagsrättsliga regler. Brandkontoret lämnar inte ersättning

- om kostnaden för arbetena som ni är byggherre för uppgår till mer än 20 prisbasbelopp
- om skadorna har orsakats av sprängning, pålning, schaktning, grävning eller liknande arbeten.

D 3.3 Skador till följd av bostadsrättsföreningens personuppgiftsansvar

Försäkringen kan lämna ersättning om bostadsrättsföreningen som personuppgiftsansvarig enligt dataskyddsförordningen blir skadeståndsskyldig för materiella eller immateriella skador.

D 4. Brandkontorets åtaganden

Om bostadsrättsföreningen får ett skadeståndskrav som kan omfattas av försäkringen och skadeståndskravet överstiger självrisken, åtar sig Brandkontoret att

- utreda om ni är skadeståndsskyldiga
- förhandla med den som kräver skadestånd
- föra er talan vid en rättegång eller ett skiljeförfarande
- betala det skadestånd som ni är skyldiga att betala, och som överstiger självrisken.

D 5. Undantag – vad försäkringen inte omfattar

D 5.1 Skador som hade kunnat förutses

Försäkringen gäller inte om ni hade kunnat förutse att en skada skulle inträffa och inte agerade för att förhindra skadan.

Detta undantag gäller dock inte om den som borde ha agerat är en arbetstagare som inte är arbetsledare eller har någon annan ledande funktion.

D 5.2 Skador på egendom som bostadsrättsföreningen omhändertar

Försäkringen gäller inte för skada på egendom som bostadsrättsföreningen

- hyr, leasar, lånar eller på annat sätt nyttjar
- transporterar, lyfter eller förvarar, på grund av särskilt åtagande
- uppför eller nedmonterar om den ingår i ett byggnadsverk
- omhänderhar inför försäljning.

Detsamma gäller för egendom om någon annan omhändertar egendom för er räkning, till exempel en fastighets-skötare.

D 5.3 Skador med motordrivet fordon

För skador med motorfordon som bostadsrättsföreningen äger, använder eller framför, gäller försäkringen inte i följande fall:

- om trafikskadelagen (1975:1410) eller motsvarande utländsk lagstiftning gäller i landet där skadan inträffade
- om fordonet har använts inom ett tävlingsområde.

Detta undantag gäller även om ni inte har tecknat trafikförsäkring.

D 5.4 Miljöskador

Försäkringen gäller inte för skador som orsakas av

- ändring av grundvattennivån
- föroreningar eller annan inverkan på vattendrag, sjöar eller annat vattenområde, grundvatten, mark, byggnad, anläggning eller anordning
- luftföroreningar med rök, sot, damm, ånga, gas eller annat
- buller, skakning, värme, lukt eller ljus
- fukt eller kondens
- översvämningar i samband med nederbörd.

Försäkringen gäller inte om

- bostadsrättsföreningen har ett avtal som säger att någon annan ansvarar för skadan, till exempel en entreprenör
- skadan kan ersättas genom någon annan försäkring.

Försäkringen gäller dock om skadan beror på

- att bostadsrättsföreningen har begått ett tillfälligt fel
- att ett fel plötsligt och oförutsett uppkommit på en byggnad, anläggning eller anordning.

D 5.5 Böter och viten

Försäkringen gäller inte för böter, viten, sanktionsavgifter eller konverterade skadestånd. Konverterade skadestånd är skadestånd som har sin grund i böter eller viten.

D 5.6 Skador som kan ersättas från annan försäkring

Försäkringen gäller inte för skador som kan ersättas genom någon annan försäkring.

D 5.7 Åsidosättande av lag eller myndighetsföreskrift

Försäkringen gäller inte för skador som orsakas av att bostadsrättsföreningen eller någon som agerar på ert uppdrag inte har följt lagar eller myndighetsföreskrifter. Försäkringen kan dock gälla om ni kan visa att ni inte kände till eller inte borde ha känt till att den som var ansvarig inte följde reglerna.

D 6. Självrisk

Självrisken är 20 procent av prisbasbeloppet om inget annat framgår av försäkringsbrevet. I vissa fall gäller särskild självrisk, se D 6.1.

D 6.1 Särskild självrisk

Vid vissa skador gäller en särskild självrisk på 30 procent av skadekostnaden, dock lägst 1 och högst 10 prisbasbelopp. Det gäller när skadeståndskravet har sin grund i brandskador som har orsakats genom arbeten med svetsning, skärning, lödning, isolering, takläggning, bearbetning med snabbgående verktyg eller annat arbete som medför uppvärmning eller gnistbildning.

D 7. Så ersätts skadorna

Bostadsrättsföreningen kan få ersättning för

- kostnader enligt D 3
- räddningskostnader enligt D 7.2.

Brandkontoret beräknar ersättningen genom att ta hänsyn till alla bestämmelser som kan påverka ersättningen, och drar sedan av självrisken.

D 7.1 Högsta ersättning

Den högsta ersättningen är 10 miljoner kronor per skadetillfälle.

Dessutom gäller följande begränsningar. Bostadsrättsföreningen kan få högst

- 1 försäkringsbelopp (10 miljoner kronor) om flera skador har uppkommit av samma orsak och inträffat vid samma tillfälle
- 2 försäkringsbelopp (20 miljoner kronor) för alla skador som inträffat under ett och samma försäkringsår
- 20 prisbasbelopp för egendomsskador vid byggherreansvar enligt D 3.2
- 10 prisbasbelopp vid varje skada och 100 prisbasbelopp för samtliga skador som inträffat under ett och samma försäkringsår vid skador som omfattas av ert personuppgiftsansvar enligt D 3.3
- 5 prisbasbelopp vid varje skada på egendom som transporterats, lyfts eller förvaras (i andra fall än undantagen i D 5.2).

D 7.2 Räddningskostnader

Bostadsrättsföreningen kan få ersättning för räddningskostnader, det vill säga åtgärder som ni har vidtagit för att begränsa en skada som skulle ha kunnat leda till att ni blev skadeståndsskyldiga. Förutsättningen är att Brandkontoret bedömer att dessa räddningskostnader var skäliga med hänsyn till omständigheterna.

D 8. Särskilda skyldigheter om en skada inträffar

D 8.1 Utred och ta fram underlag

Bostadsrättsföreningen är skyldig att utföra de utredningar, analyser och undersökningar som Brandkontoret begär och som vi behöver för att kunna bedöma er eventuella ansvarsskyldighet.

Om ett försäkringsärende skulle leda till rättegång ska ni se till att det finns tillräcklig bevisning från vittnen och sakkunniga.

D 8.2 Meddela om ni krävs på skadestånd eller utreds av polis eller domstol

Om bostadsrättsföreningen är i någon av följande situationer ska ni omedelbart anmäla det till Brandkontoret:

- Någon har framställt skadeståndsanspråk mot er.
- Ni har kallats till förhör inför polis eller annan myndighet i ett ärende som kan beröra ansvarsförsäkringen.

- Ni har kallats till domstol i ett ärende som kan beröra ansvarsförsäkringen.

Brandkontoret har rätt att efter samråd med er utse ett rättegångsombud.

D 8.3 Medverka till uppgörelse i godo

Om Brandkontoret begär det ska bostadsrättsföreningen medverka till uppgörelse i godo med en skadelidande. Ni får dock inte utan Brandkontorets tillåtelse

- medge att ni är skadeståndsskyldiga
- godkänna en skadelidandes ersättningskrav
- betala ut ersättning till en skadelidande.

Om ni inte följer dessa regler är Brandkontoret fritt från ansvar, såvida inte kravet från den skadelidande uppenbart var lagligen grundat.

Om Brandkontoret har förklarat sig villigt att göra upp i godo med den som kräver skadestånd, har vi ingen skyldighet att ansvara för kostnader som uppkommer därefter, inte heller att göra ytterligare utredning.

D 8.4 Spara dokumentation

Bostadsrättsföreningen ska spara dokumentation i form av instruktioner, bruksanvisningar, avtal, garantier och liknande handlingar. Ni ska kunna visa upp dem för Brandkontoret när vi begär det för att kunna fastställa om ni är skadeståndsskyldiga.

D 8.5 Konsekvenser om ni inte följer reglerna

Om ni uppger något som inte stämmer, förtiger något eller döljer något av betydelse för skadans bedömning, har ni som regel inte rätt till skadeersättning.

Om ni i övrigt inte utför era skyldigheter enligt ovan, och det påverkar Brandkontoret negativt, har vi rätt att göra avdrag från er skadeersättning.



E. Styrelseansvarsförsäkring

Styrelseansvarsförsäkringen blir aktuell när de försäkrade krävs på skadestånd för en ren förmögenhetsskada.

E 1. Vem försäkringen gäller för
Försäkringen gäller för bostadsrättsföreningen som juridisk person, i egenskap av lagfaren ägare eller tomträtts-havare till den försäkrade fastigheten, i den verksamhet som ni bedriver enligt bostadsrättslagen (1991:614) eller lagen (2018:672) om ekonomiska föreningar. Försäkrade är

- föreningens samtliga styrelseledamöter
- interna revisorer
- suppleanter.

E 2. När skadan ska ha inträffat
För att försäkringen ska gälla ska

- den händelse som orsakade den rena förmögenhets-skadan ha inträffat när försäkringen var i kraft
- skadeståndskravet ha framställts till bostadsrätts-föreningen när försäkringen var i kraft.

E 3. Skadeståndskrav som försäkringen gäller för
Försäkringen gäller om de försäkrade gör sig skyldiga till en ren förmögenhetsskada och blir skadeståndsskyldiga. Brandkontoret kan betala ut ersättning om skadestånds-kravet är skadeståndsrättsligt grundat, det vill säga om det finns lagligt stöd för skadeståndskravet.

Den som har orsakat skadan ska ha gjort det i sitt uppdrag för bostadsrättsföreningen enligt bostadsrättslagen (1991:614) eller lagen (2018:672) om ekonomiska föreningar.

E 4. Brandkontorets åtaganden
Om bostadsrättsföreningen får ett skadeståndskrav som kan omfattas av försäkringen och skadeståndskravet överstiger er självrisk åtar sig Brandkontoret att

- utreda om ni är skadeståndsskyldiga
- förhandla med den som kräver skadestånd av er
- föra er talan vid en rättegång och betala de av era kostnader som ni inte kan få ersättning för av motparten eller någon annan
- betala det skadestånd som ni är skyldiga att betala.

E 5. Undantag – vad försäkringen inte omfattar
Försäkringen gäller inte för

- skador som ni borde ha kunnat förutse
- krav som grundas på beslut i styrelsen om lön, arvode eller annan ersättning till styrelseledamöter
- krav som följer av att styrelsen tar emot otillåten ersättning
- krav mot en interimsstyrelse
- skador genom ärekränkning eller förtal
- krav som ni kan få ersättning för genom en annan försäkring.

E 6. Självrisk
Vid varje skada är självrisk 20 procent av prisbasbeloppet, om inget annat framgår av försäkringsbrevet.

E 7. Högsta ersättning
Bostadsrättsföreningen kan få ersättning för en skada per försäkringsår och som mest 2 miljoner kronor i ersättning för den skadan. Den ersättningen ska omfatta de totala kostnaderna för skadestånd, utredning, förhandling, rättegång och räddning.

Om ni får flera skadeståndskrav riktade mot er som är grundade på samma händelse, kommer Brandkontoret att betrakta dem som en enda skada.

E 8. Bostadsrättsföreningens skyldigheter
För att kunna få full ersättning från försäkringen måste ni uppfylla er upplysningsplikt (K 2), er räddningsplikt (K 3) och era skyldigheter vid en skada (K 4). Dessutom måste ni anmäla till Brandkontoret så snart som möjligt om ni tror att någon kommer att kräva er på skadestånd.

Om Brandkontoret begär det ska ni visa hur styrelsens sammansättning och bostadsrättsföreningens stadgar ser ut och har sett ut över tid.

F. Olycksfallsförsäkring

F 1. Vem försäkringen gäller för
Försäkringen gäller för boende i den försäkrade byggnaden och behöriga besökare till de boende. Försäkringen gäller inte för andra personer som befinner sig i den försäkrade byggnaden.

F 2. När olycksfallet ska ha inträffat
För att försäkringen ska gälla ska olycksfallet ha inträffat när försäkringen var i kraft.

F 3. Var försäkringen gäller
Försäkringen gäller för olycksfall som inträffar inom den försäkrade byggnadens allmänna utrymmen.

F 4. Skador som försäkringen gäller för
Försäkringen gäller för personskador som orsakas av olycksfall. En förutsättning är att personskadorna inte kan ersättas genom någon annan försäkring.

Försäkringen gäller inte för skador som kan anses ha samband med att den som har skadats har varit påverkad av alkohol, narkotika eller andra berusningsmedel.

F 5. Vad Brandkontoret ersätter
Brandkontoret kan ersätta nödvändiga och skäliga

- vårdkostnader
- kostnader för resor till och från vård och annan behandling
- kostnader för tandvård
- merkostnader.

Brandkontoret kan även ersätta:

- medicinsk invaliditet, det vill säga en bestående nedsättning av funktionsförmågan.

F 5.1 Högsta ersättning
Den högsta ersättningen är sammanlagt 10 prisbasbelopp, även när flera personer skadas vid samma tillfälle av samma orsak.

F 6. Självrisk
Olycksfallsförsäkringen gäller utan självrisk.

F 7. Den försäkrades skyldigheter vid en skada
Följande gäller, utöver vad som framgår av K 4:

- Den som har skadats ska snarast anlita läkare och löpande följa läkarens anvisningar.
- Om Brandkontoret begär det ska den som har skadats även lämna sitt medgivande till att Brandkontoret får tillgång till information som vi behöver för att kunna bedöma vårt ansvar, till exempel information från läkare, sjukhus, Försäkringskassan eller annan försäkringsinrättning.

G. Krisförsäkring

Krisförsäkringen blir aktuell när en försäkrad drabbas av en psykisk krisreaktion till följd av en skadehändelse som försäkringen gäller för enligt A Egendomsförsäkring.

G 1. Vem försäkringen gäller för

- De försäkrade är
- bostadsrättsföreningens styrelseledamöter
 - bostadsrättsföreningens anställda, till exempel fastighetsskötare.

G 2. När skadan ska ha inträffat

För att försäkringen ska gälla ska den skadehändelse som orsakade krisreaktionen ha inträffat när försäkringen var i kraft.

G 3. Vad Brandkontoret kan ersätta

- Brandkontoret kan ersätta följande kostnader:
- kostnader för behandling i Sverige hos psykiater eller legitimerad psykolog
 - nödvändiga och skäliga kostnader för den försäkrades resa till och från sådan behandling.

G 3.1 Högsta ersättning

Brandkontoret lämnar ersättning för upp till 10 behandlingstillfällen samt för kostnader för resor som överstiger 30 km per behandlingstillfälle.

Ersättning lämnas under högst 12 månader räknat från den skadehändelse som orsakade krisreaktionen.

G 4. Kostnader som inte ersätts

- Försäkringen gäller inte för behandlingskostnader för psykiska krisreaktioner
- om de försäkrade har tillfogat varandra skadan
 - om den försäkrade var påverkad av alkohol, andra berusningsmedel, sömnmedel eller narkotiska medel när skadan uppkom
 - om den försäkrade har utfört eller medverkat till en uppsåtlig brottslig gärning när skadan uppkom.

G 5. Självrisk

Krisförsäkringen gäller utan självrisk.

H. Rättsskyddsförsäkring

Rättsskyddsförsäkringen blir aktuellt när bostadsrättsföreningen hamnar i vissa typer av tvister.

H 1. Vem försäkringen gäller för

Försäkringen gäller för bostadsrättsföreningen som juridisk person, i egenskap av lagfaren ägare eller tomträtts-havare till den försäkrade fastigheten.

H 2. När tvisten ska ha uppstått

- Försäkringen gäller under följande förutsättningar:
- Tvisten ska ha uppstått när försäkringen var i kraft.
 - När tvisten uppstår ska bostadsrättsföreningen ha haft rättsskyddsförsäkring i minst två sammanhängande år. I de två åren räknas även försäkringar som ni har haft i andra bolag.

- I vissa situationer finns särskilda regler:
- Om bostadsrättföreningen har haft rättsskyddsförsäkring kortare tid än två år gäller försäkringen ändå, om de händelser eller omständigheter som ligger till grund för tvisten inträffade när försäkringen var i kraft.
 - Bostadsrättsföreningen kan få ersättning för rättsskydd även om ni inte längre har kvar rättsskyddsförsäkringen, om det beror på att ert försäkringsbehov har upphört. Ni kan i så fall få ersättning om de händelser eller omständigheter som ligger till grund för tvisten inträffade när er avslutade försäkring var i kraft, och om det inte har gått längre tid än tio år efter att den upphörde.
 - Skattemål ska inledas när försäkringen är i kraft, och försäkringen ska vara i kraft under det aktuella beskattningsåret.

H 3. Var försäkringen gäller

Försäkringen gäller för tvister med motparter som har sin hemvist i Norden. Försäkringen gäller också för skattemål i Sverige.

H 4. Tvister som försäkringen gäller för

H 4.1 Tvister som kan prövas i tvistemål

Brandkontoret kan ersätta bostadsrättsföreningens ombudskostnader i tvister som prövas i tvistemål av tingsrätten eller mark- och miljödomstolen. Vid tvistemål i mark- och miljödomstolen gäller försäkringen bara vid tvister om skadestånd enligt 32 kap. miljöbalken och tvister om vatten och avlopp enligt lagen (2006:412) om allmänna vattentjänster.

- Försäkringen gäller alltså inte för
- tvister, brottmål eller ärenden som bara kan handläggas av allmän domstol enligt lagen (1996:242) om domstolsärenden

- mål eller ärenden som handläggs av administrativa myndigheter eller specialdomstolar, till exempel hyresnämnd, arrendenämnd, lantmäterimyndighet, kronofogdemyndighet eller förvaltningsdomstolar.

H 4.2 Tvister med skiljeförfarande

Brandkontoret kan ersätta kostnader för skiljeförfaranden i tvister som annars kunde ha prövats av tingsrätten eller mark- och miljödomstolen. Brandkontoret ersätter bostadsrättsföreningens egna kostnader och kostnader som ni måste betala efter skiljemännens prövning. Brandkontoret ersätter inte arvodet till skiljemännen.

H 4.3 Skattemål

I skattemål som gäller taxeringen av den försäkrade fastigheten kan Brandkontoret ersätta bostadsrättsföreningens kostnader för egna ombud i förvaltningsrätten, kammarrätten eller högsta förvaltningsdomstolen.

H 5. Flera tvister räknas ibland som en tvist

- Om bostadsrättsföreningen är inblandad i flera tvister kan Brandkontoret räkna dem som en enda tvist
- om tvisterna handläggs gemensamt i en rättegång vid domstol enligt 14 kap. rättegångsbalken.
 - om tvisterna handläggs som olika mål vid ett eller flera tillfällen, men skulle ha kunnat handläggas gemensamt.
 - om tvisterna gäller samma händelser eller omständigheter, även om tvisterna stöder sig på olika rättsliga grunder.
 - om två eller flera av de försäkrade står på samma sida i en tvist.

Flera skattemål som handlar om samma beskattningsår räknas som en enda tvist.

H 6. Vad Brandkontoret kan ersätta

Brandkontoret kan ersätta nödvändiga och skäliga ombuds- och rättegångskostnader i tvister eller mål som beskrivs i H 4.1–H 4.3. En förutsättning är att bostadsrättsföreningen inte kan få kostnaderna betalda av staten, motparten eller någon annan.

Brandkontoret kan också ersätta motparts-kostnader om ni har dömts att betala sådana av tingsrätten, mark- och miljödomstolen eller deras överdomstolar.

Om en tvist först prövas i en annan instans (till exempel hyresnämnden, arrendenämnden eller kronofogdemyndigheten) lämnar Brandkontoret bara ersättning för kostnader som uppkommit efter den prövningen.

H. 6.1 Vid förlikning

Om bostadsrättsföreningen träffar en förlikning med motparten i tvisten lämnar Brandkontoret bara ersättning för bostadsrättsföreningens egna ombuds- och

rättegångskostnader. Det gäller även om förlikningen stadfästs genom dom.

H 7. Undantag – vad försäkringen inte omfattar

H 7.1 Vissa kostnader

Brandkontoret ersätter inte kostnader

- som ni kan få ersättning för genom en annan försäkring eller på annat sätt
- för ert eget arbete, förlorad inkomst, resor eller uppehälle
- för utredningar om innehållet i utomnordisk rätt
- för ert ombuds resor utom Norden
- för verkställighet av en dom, ett beslut eller ett avtal
- för mervärdesskatt om ni kan göra avdrag för eller återvinna beloppet enligt gällande skatteregler
- vid skattemål: för bokföringskostnader eller skattetillägg
- utöver vad en domstol har bedömt som skäligt
- för skiljemän.

Brandkontoret ersätter inte heller merkostnader som kan uppstå om ni

- anlitar flera ombud eller byter ombud
- gör er skyldiga till försumlig processföring eller är försumliga på något annat sätt.

H 7.2 Vissa tvister

Försäkringen gäller inte

1. tvister mellan de försäkrade, till exempel parter inom bostadsrättsföreningen
2. arbetstvister, det vill säga tvister mellan er som arbetsgivare och nuvarande eller tidigare arbetstagare
3. tvister om beslut i er styrelse som gäller lön, arvoden eller andra ersättningar till styrelsens ledamöter
4. tvister om borgensåtaganden eller om fordran eller anspråk som har överlåtits på er
5. om ersättningen som motparten kräver är lägre än ett halvt prisbasbelopp, såvida inte tvisten gäller själva försäkringsavtalet med Brandkontoret (så kallade småmål enligt 1 kap. 3d § i rättegångsbalken)
6. tvister om patent eller annan immaterialrätt oavsett typ av tvist, exempelvis betal- eller kränkningstvist
7. tvister som kan prövas av mark- och miljödomstolen där ni är sökande part
8. tvister om verksamhet som ni bedriver eller planerar och som enligt miljöbalken anses vara miljöfarlig verksamhet, oavsett om miljöbalken åberopas eller inte
9. tvister om skadeståndsanspråk som en trafik- eller ansvarsförsäkring täcker eller skulle kunna täcka, oavsett om ni har en sådan försäkring eller inte
10. tvister där ni är konkursgäldenär eller part i en ackordsförhandling utan konkurs
11. tvister mellan er och ert konkursbo
12. om ni är käreande eller gruppmedlem i en tvist som handläggs enligt lagen (2002:599) om gruppprättegång
13. om någon kräver skadestånd eller har andra anspråk mot er på grund av att ni misstänks eller åtalas för brott som kräver uppsåt för straffbarhet

14. om ni inte har befogat intresse av att få er sak prövad, till exempel om en rättshjälpsnämnd har avslagit er ansökan om statlig rättshjälp eller har beslutat att rättshjälp ska upphöra
15. om tvisten gäller en fastighet som inte är försäkrad i Brandkontoret
16. om tvisten gäller köp eller försäljning av en annan fastighet än den försäkrade
17. ärenden i domstol, även om de handläggs enligt reglerna för tvistemål i rättegångsbalken (enligt lagen (1996:242) om domstolsärenden)
18. tvister om beskattning som gäller
 - skattebelopp som är lägre än ett halvt prisbasbelopp
 - skattebrott eller skönstaxering
 - eftertaxering på grund av att ni har lämnat oriktiga eller ofullständiga skatteuppgifter
 - köp eller försäljning av aktier eller andra liknande andelsbevis
 - förhandsbesked.

H 8. Självrisk

Vid varje tvist är självrisken 0,5 prisbasbelopp plus 20 procent av resterande kostnader, om inget annat framgår av försäkringsbrevet.

H 9. Högsta ersättning

Vid varje tvist kan Brandkontoret ersätta ombuds- och rättegångskostnader med upp till 6 prisbasbelopp om inte annat framgår av försäkringsbrevet. Brandkontoret ersätter högst två tvister per försäkringsår.

Om bostadsrättsföreningen i en och samma tvist kan få ersättning från flera försäkringar i ett eller flera bolag blir den sammanlagda ersättningen högst ett försäkringsbelopp (6 prisbasbelopp).

H 10. Bostadsrättsföreningens skyldigheter vid en tvist

H 10.1 Anlita ett ombud som uppfyller kraven

För att försäkringen ska gälla måste bostadsrättsföreningen anlita ett ombud. Det ombud som ni anlitar ska vara lämpligt med hänsyn till ärendets art och den ort där verksamheten bedrivs. Dessutom ska ombudet uppfylla något av följande krav:

- Ombudet är ledamot i Sveriges advokatsamfund (advokat) eller jurist och anställd på advokatbyrå.
- Ombudet är förordnat till biträde i tvisten enligt rättshjälpslagen (1996:1619).

Bostadsrättsföreningen kan också få anlita ett ombud som

- Försäkringsbolagens rättsskyddsnämnd har prövat och funnit lämpligt
- förbinder sig att godta rättsskyddsnämndens prövning av hens arvode och övriga kostnader i ärendet i händelse av tvist

- kan visa att hen någon gång under de tre senaste åren har förordnats till biträde enligt rättshjälpslagen i en liknande tvist och fortfarande är lämplig som biträde, eller på något annat sätt kan visa att hen är särskilt lämplig för uppdraget.

H 10.2 Anmäl till Brandkontoret så snart som möjligt

Ni ska anmäla till Brandkontoret så snart som möjligt att ni har hamnat i en tvist, dock senast tre år efter att tvisten uppkom, och senast sex månader efter att ni har anlitat ett ombud.

H 10.3 Meddela era ersättningskrav

Ni ska meddela era krav på försäkringsersättning senast ett år från att kostnaderna uppstod. Annars går er rätt till ersättning förlorad.



I. Förmögenhetsbrottsförsäkring

Förmögenhetsbrottsförsäkringen blir aktuell när någon av de försäkrade begår förmögenhetsbrott mot bostadsrättsföreningen. Ni måste begära en polisutredning för att bevisa förmögenhetsbrottet.

I 1. Vem försäkringen gäller för

Försäkringen gäller för bostadsrättsföreningen som juridisk person, i egenskap av lagfaren ägare eller tomträtts-havare till den försäkrade fastigheten.

I 2. När skadan ska ha inträffat

För att försäkringen ska gälla ska ett förmögenhetsbrott

- ha begåtts när försäkringen var i kraft
- upptäckas senast två år efter det att försäkringen upphört, dock senast 10 år efter att brottet begicks.

I 3. Vem som ska ha begått brottet

Försäkringen gäller för förmögenhetsbrott som bevisli-gen begåtts av bostadsrättsföreningens

- arbetstagare (personer som bostadsrättsföreningen har ingått anställningsavtal med och betalar lagenliga arbetsgivaravgifter för)
- styrelseledamöter
- styrelsesuppleanter
- internrevisorer.

I 4. Förmögenhetsbrott som försäkringen kan ersätta

Försäkringen gäller för följande förmögenhetsbrott:

- förskingring, undandräkt eller grov förskingring
- trolöshet mot huvudman
- bedrägeri, bedrägligt beteende eller grovt bedrägeri
- stöld, snatteri eller grov stöld.

Förmögenhetsbrottet ska medföra personlig vinning för den eller de som har begått brottet.

I 5. Undantag – vad försäkringen inte omfattar

Försäkringen gäller inte i följande fall:

- Om ni borde ha förstått att en skada skulle komma att inträffa.
- Om ni kan få ersättning genom en annan försäkring.

Om en gärningsperson orsakar flera ersättningsbara skador ersätter Brandkontoret bara den första.

Försäkringen gäller inte för följande kostnader:

- utrednings- och revisionskostnader för att fastställa skadans omfattning, även om kostnaderna uppkommit i samband med en rättegång
- ränta på uppkomna skador.

I 6. Självrisk

Vid varje skada är självrisken 20 procent av prisbas-beloppet, om inget annat framgår av försäkringsbrevet.

I 7. Högsta ersättning

Den högsta ersättningen är 1 miljon kronor per skada och försäkringsår.

I 8. Säkerhetsföreskrifter

För förmögenhetsbrottsförsäkringen gäller de allmänna säkerhetsföreskrifterna i K 1.1. Dessutom måste bostads-rättsföreningen

- alltid anlita en revisor som är kunnig och erfaren inom verksamhetsområdet
- i övrigt göra de revisioner och kontroller som är brukliga.

Om ni inte gör det ersätter Brandkontoret bara skador som skulle ha inträffat även om ni hade följt dessa säker-hetsföreskrifter.

J. Byggherreansvarsförsäkring (tilläggsförsäkring)

Byggherreansvarsförsäkringen blir aktuell när bostadsrättsföreningen krävs på skadestånd i sin roll som byggherre.

Det här är en tilläggsförsäkring och den ingår endast om det framgår av ert försäkringsbrev. Om ni drabbas av en skada som kan ersättas från antingen tilläggsförsäkringen eller grundförsäkringen, gäller de regler som är mest förmånliga för er.

J 1. Vem försäkringen gäller för

Försäkringen gäller för bostadsrättsföreningen som juridisk person när ni är byggherre, det vill säga när en entreprenör utför byggarbeten på er beställning.

J 2. När skadan ska ha inträffat

För att försäkringen ska gälla ska den skada som ligger till grund för skadeståndskravet ha upptäckts när försäk- ringen var i kraft.

J 3. Skador som försäkringen gäller för

Försäkringen gäller för skador som är en följd av byggnads-, anläggnings- eller installationsarbeten på er försäkrade fastighet.

Försäkringen gäller om

- bostadsrättsföreningen blir skadeståndsskyldig enligt miljöbalken eller andra grannelagsrättsliga regler
- bostadsrättsföreningen har tecknat ett skriftligt avtal med den som utför arbetet åt er.

J 4. Skadestånd som försäkringen gäller för

J 4.1 Person- och egendomsskador

Vid skadeståndskrav för person- och egendoms- skador gäller inte undantagen i D 3.2 och D 5.4 i ansvarsförsäkringen.

J 4.2 Ren förmögenhetsskada

Försäkringen gäller vid rena förmögenhetsskador om något av följande gäller:

- Bostadsrättsföreningen har begått ett tillfälligt fel.
- En skada har plötsligt och oförutsett uppkommit på en byggnad, anläggning eller anordning.

J 5. Undantag – vad försäkringen inte omfattar

Försäkringen gäller inte för

- skador på grund av förändringar av grundvattennivån, om skadan inträffar senare än två år efter att arbetet som orsakade skadan var klart
- skador som uppstår genom sprängningsarbete, såvida det inte framgår av försäkringsbrevet att sådana skador omfattas.

J 6. Självrisk

Självrisken framgår av försäkringsbrevet. I vissa fall gäller dock särskild självrisk enligt J 6.1 och J 6.2.

J 6.1 Särskild självrisk vid vissa egendomsskador

Självrisken är ett prisbasbelopp

- om skadan är orsakad av sprutmålning
- om skadan är orsakad av sprängningsarbete
- om skadan är på ledningar och kablar i mark och har orsakats av grävning eller liknande arbete.

J 6.2 Särskild självrisk vid förmögenhetsskador

Vid en ren förmögenhetsskada är självrisken 10 procent av skadekostnaden, dock lägst 1 och högst 10 prisbasbe- lopp om inget annat framgår av försäkringsbrevet.

J 7. Högsta ersättning

För egendomsskador: Den högsta ersättningen är sam- manlagt 1 försäkringsbelopp för alla skador som inträffar under en och samma entreprenad. Försäkringsbeloppet framgår av försäkringsbrevet.

För rena förmögenhetsskador: Den högsta ersättningen är sammanlagt 50 prisbasbelopp för alla skador som inträffar under en och samma försäkringsperiod.

J 8. Säkerhetsföreskrifter

För byggherreansvarsförsäkringen gäller de allmänna säkerhetsföreskrifterna i K 1.1 och säkerhetsföreskrifterna här i J 8.

J 8.1 Kostnader i samband med besiktning

Inför vissa arbeten måste bostadsrättsföreningen göra en besiktning, se nedan. Brandkontoret ersätter inte kost- naden för besiktningen.

J 8.2 Vid sprängningsarbete

I försäkringsbrevet framgår om er byggherreansvarsförsäkring omfattar skador som uppstår genom sprängningsarbete. Om den gör det gäller försäkringen med följande säkerhetsföreskrifter:

J 8.2.1 Besikta innan sprängning

Inför sprängningsarbetet ska ni besikta byggnader och anläggningar i grannskapet som löper risk att skadas. Besiktningen ska vara så kallad syneförrättning. En skorstensfejarmästare ska även röktrycksprova skorstensstockar. Ni ska upprätta förbesiktningsprotokoll och komplettera det med fotografier när det behövs. När arbetet är slutfört ska ni så snart som möjligt efterbesikta egendomen.

J 8.2.2 Anpassa sprängningsmetoden

Ni ska se till att sprängningsmetoden är anpassad till förhållandena, det vill säga byggnader, anläggningar och annan egendom i grannskapet. Ni ska också följa bestämmelser och anvisningar som är utfärdade av myndigheter.

J 8.3 Vid grundläggningsarbete

Inför grundläggningsarbeten ska ni besikta byggnader och anläggningar i grannskapet som löper risk att skadas. Besiktningen ska vara så kallad syneförrättning. Ni ska upprätta förbesiktningsprotokoll och komplettera det med fotografier när det behövs. När arbetet är slutfört ska ni så snart som möjligt efterbesikta egendomen.

J 8.4 Vid påverkan på grundvattennivån

Vid arbeten där grundvattennivån kan påverkas ska ni före arbetet fastställa grundvattennivån. Under arbetets gång ska ni dessutom följa hur grundvattennivån ändras och förebygga skador vid behov.

J 8.5 Konsekvenser om ni inte följer säkerhetsföreskrifterna

Om ni inte följer säkerhetsföreskrifterna i J 8.1–J 8.3 ersätter Brandkontoret bara era skador om ni kan visa att skadorna har uppkommit som en följd av arbetet och att ni har vidtagit åtgärder för att förebygga skador. Brandkontoret behöver en tillförlitlig utredning från er.

Om ni inte följer säkerhetsföreskrifterna om att anpassa metoden vid sprängningsarbete i J 8.1 drar Brandkontoret av 20 procent från den ersättning som ni annars skulle ha fått.



Föreskrifter och skyldigheter

Som försäkringstagare måste ni uppfylla vissa krav för att försäkringen ska gälla fullt ut. Det innebär till exempel att ni ska följa regler, undvika att skador uppstår och upplysa Brandkontoret om det sker förändringar i de försäkrade byggnaderna. Om ni inte uppfyller kraven kan er ersättning sänkas.

Det finns också saker ni måste göra om ni råkar ut för något som täcks av försäkringen. Ni ska till exempel göra allt för att begränsa skadorna.

Läs därför igenom det här avsnittet och säkerställ att ni i bostadsrättsföreningen har rutiner och kunskap så att ni kan följa uppfylla kraven.

K. Föreskrifter och bostadsrättsföreningens övriga skyldigheter

K 1. Säkerhetsföreskrifter – arbeta säkert och vårda er egendom

K 1.1 Bostadsrättsföreningen har ansvar för att regler följs

Som försäkringstagare ansvarar bostadsrättsföreningen för att alla berörda parter följer de regler

- som anges i lagar, förordningar eller myndigheters föreskrifter som syftar till att förhindra eller begränsa skador
- som tillverkare, leverantörer av tjänster eller varor, besiktare eller motsvarande meddelar i skade-förebyggande syfte
- som framgår av K 1.2–K 1.12 nedan
- som framgår av försäkringsbrevet eller av särskilt villkor.

Med berörda parter avses

- den försäkrade bostadsrättsföreningens styrelse
- anställda hos bostadsrättsföreningen
- entreprenörer och andra uppdragstagare som bostadsrättsföreningen har anlitat
- andra som ska se till att reglerna följs, till exempel förvaltare.

K 1.2 Installera korrekt och underhåll era anläggningar (gäller för A 7 Vattenförsäkring)

VVS-installationer och arbeten i våtutrymmen ska

- vara utförda på ett fackmässigt sätt
- vara utförda av utbildad personal med certifikat eller utbildningsbevis för det aktuella arbetet eller materialet
- följa materialleverantörens anvisningar
- följa gällande bygg- och branschregler.

Efter att ett VVS-arbete eller ett arbete i våtutrymme är färdigt ska ni göra en egenkontroll som ni ska dokumentera i ett protokoll. Där ska det framgå att ni har genomfört provtryckning och alla kontroller som myndigheter, branschorganisationer eller materialleverantörer föreskriver.

Alla invändiga ledningssystem för dagvatten ska uppfylla krav på avloppsledning som finns i Boverkets Byggregler (BBR), se deras webbplats boverket.se.

Ledningssystem, tätskikt och liknande anordningar som är avsedda att förhindra utströmning ska underhållas i tillräcklig omfattning.

K 1.3 Skydda ledningar från att frysa sönder (gäller för A 7 Vattenförsäkring)

Ni ska vidta åtgärder för att förhindra att ledningssystem fryser sönder, så att vatten och andra vätskor inte riskerar att strömma ut.

K 1.4 Följ säkerhetsföreskrifterna för heta arbeten (gäller för A 8.1 Brand)

Säkerhetsföreskrifterna för heta arbeten gäller för tillfälliga arbetsplatser där heta arbeten utförs och där det kan finnas fara för brand. Säkerhetsföreskrifterna finns på webbplatsen hetaarbeten.se.

Med heta arbeten avses svetsning, skärning, lödning, takläggning, bearbetning med snabbgående verktyg och andra arbeten som medför uppvärmning eller gnistbildning.

K 1.5 Revisionsbesikta starkströmsanläggningar (gäller för A 8.1 Brand)

Om ni har starkströmsanläggningar i fastigheten ska ni följa Brandskyddsföreningens och Elektriska nämndens anvisningar om starkströmsanläggningar, se brandskyddsföreningen.se/elbesiktning.

K 1.6 Se till att ha släckningsredskap och larm (gäller för A 8.1 Brand)

Ni ska ha tillräckliga brandsläckningsredskap och brandlarm, enligt Brandskyddsföreningens rekommendationer.

K 1.7 Skydda era byggnader mot inbrott (gäller för A 10 Inbrottsförsäkring)

Ni ska se till att de försäkrade byggnadernas väggar, tak och övriga omslutningsytor ger ett godtagbart skydd mot inbrott (enligt skyddsklass 1), och att byggnadernas skydd gör det svårt att föra bort stöldgods.

Dörrar eller andra öppningar i omslutningsytan ska vara låsta med godkända låsenheter som är monterade enligt tillverkarens anvisningar. Nycklar får inte lämnas kvar i låset. Utåtgående dörrar ska ha bakkantsäkringar. För att en låsenhet ska vara godkänd ska den uppfylla följande:

- Låsenheten ska bestå av ett godkänt instickslås och ett godkänt slutbleck.
- Tillhållarlås ska ha minst sju tillhållare.
- Cylinderlås ska ha runda cylindrar.
- Instickslås ska bara kunna öppnas med nyckel, från båda sidor av dörren.
- Hänglås med beslag ska vara godkända i klass 3 om de finns inomhus och i klass 4 om de finns utomhus.

Fönster ska vara stängda och reglade från insidan. Om ett fönsters nederkant är belägen lägre än 4 meter över marken eller är lättåtkomligt på annat sätt, ska fönstret dessutom vara låst med en godkänd låsenhet.

Andra öppningar än dörrar och fönster ska ha godkända inkrypningskydd om öppningarna är större än 15 x 30 centimeter.

Mer information om godkända låsenheter och andra säkerhetsprodukter finns i Svenska Stöldskydds-föreningens säkerhetsguider, se deras webbplats stoldskyddsforeningen.se.

K 1.8 Hantera nycklar, kort, koder och låskombinationer säkert (gäller för A 10. Inbrottsförsäkring)
Ni ska hantera och förvara nycklar, kort, koder och låskombinationer till byggnader eller lokaler på ett säkert sätt. De får inte vara märkta eller placerade så att de kan identifieras av obehöriga. De får inte heller förvaras så att de är lättillgängliga för obehöriga.

K 1.8.1 Nyckelskåp – bara för nycklar till allmänna utrymmen
I nyckelskåp eller nyckeltub får ni bara förvara nycklar som går till allmänna utrymmen, till exempel pannrum, soprum eller hissmaskinrum, och bara om de utrymmena är avskilda från andra lokaler.

K 1.8.2 Byt lås direkt om ni misstänker något
Byt lås, kod eller låskombination omedelbart om ni misstänker att någon obehörig har fått tag på nyckeln, koden eller låskombinationen.

K 1.9 Skydda det ni ska transportera (gäller för A 14. Transportförsäkring)
Om bostadsrättsföreningen transporterar något ska ni se till att det är tillräckligt skyddat för att klara transporten utan skador. Det kan till exempel innebära att ni ska emballera föremål eller täcka över last på ett ändamålsenligt sätt.

Det fordon som ni använder för transporten ska vara i gott, trafiksäkert skick och får inte vara överlastat. Om det ni transporterar är stöldbegärligt ska ni vidta rimliga åtgärder för att förhindra stöld.

K 1.10 Skydda maskiner mot kyla (gäller för A 17. Maskinförsäkring)
Ni ska vidta åtgärder för att förhindra att maskiner och installationer fryser sönder.

K 1.11 Installera korrekt och underhåll era värmekulvertar (gäller för A 17. Maskinförsäkring)
Nya värmekulvertanläggningar ska följa gällande regler och normer. Innan ni tar dem i bruk ska ni se till att anläggningarna är provade och godkända av dem som installerade dem. Värmekulvertanläggningar som är i bruk ska ni kontrollera och underhålla på ett ändamålsenligt sätt.

K 1.12 Förvara datorprogram och datainformation säkert (gäller för hela egendomsförsäkringen)
Bostadsrättsföreningen ska förvara original exemplar av datorprogram så att inte originalet och installerade program kan skadas vid samma skadetillfälle. Ni ska säkerhetskopiera information med rimliga mellanrum och förvara säkerhetskopiorna på ett säkert sätt.

K 1.13 Konsekvenser om ni inte följer regler och säkerhetsföreskrifter
Om bostadsrättsföreningen drabbas av en skada och det visar sig att ni inte har följt en säkerhetsföreskrift, kan Brandkontoret göra avdrag från er ersättning. Vi ersätter

då de kostnader som skulle ha uppstått om ni hade följt säkerhetsföreskriften. Om vi bedömer att ni har begått en allvarlig försummelse när ni inte följde säkerhetsföreskrifterna, kan avdraget bli så stort att vi inte lämnar någon ersättning. Vi kan dock ta hänsyn till särskilda skäl när vi beräknar avdraget.

I vissa fall gör vi dock särskilda avdrag:

- Om ni inte har följt reglerna och föreskrifterna i K 1.1 och K 1.5–K 1.6 minskar Brandkontoret skadeersättningen med upp till 20 procent, dock lägst 0,5 och högst 10 prisbasbelopp.
- Om ni inte har följt säkerhetsföreskrifterna för heta arbeten (enligt K 1.4) minskar Brandkontoret skadeersättningen med upp till 30 procent, dock lägst 1 och högst 10 prisbasbelopp.

K 2. Upplynsningsplikt – lämna korrekta uppgifter och informera om ändringar
Brandkontoret måste alltid ha rätt uppgifter från bostadsrättsföreningen för att ni ska ha rätt försäkringsskydd. Ni ska därför på eget initiativ informera oss om omständigheter som skulle kunna påverka försäkringsbehovet.

K 2.1 Lämna korrekta uppgifter när ni tecknar försäkringen
Er försäkringspremie och era försäkringsvillkor grundar sig på de uppgifter som ni lämnade när ni tecknade försäkringen. Om ni har lämnat felaktiga eller ofullständiga uppgifter kan det leda till att ni betalar för låg premie eller får alltför förmånliga villkor. Då ansvarar Brandkontorets bara enligt de villkor som skulle ha gällt om vi hade haft rätt uppgifter när ni tecknade försäkringen.

Om Brandkontoret skulle ha känt till de rätta förhållandena och därför skulle ha vägrat försäkring, lämnar vi ingen ersättning om en skada inträffar.

K 2.2 Informera Brandkontoret om ändrade förhållanden
Ni ska informera Brandkontoret direkt om ni till exempel har byggt om, gjort nya installationer eller ändrat något annat i fastigheten. Om ni inte informerar oss om förändringar gäller försäkringen som om förändringarna inte hade skett.

K 2.3 Kontrollera uppgifterna när försäkringen förnyas
Inför varje ny försäkringsperiod skickar Brandkontoret ett nytt försäkringsbrev till er. Ni måste kontrollera uppgifterna i försäkringsbrevet och meddela oss om något inte stämmer, innan den nya försäkringsperioden börjar. Om Brandkontoret inte får aktuella uppgifter finns det risk för underförsäkring, se A 21.3.

K 2.4 Brandkontoret kan behöva besikta för att bedöma uppgifterna
Brandkontoret har rätt att besikta eller låta besikta den försäkrade egendomen för att säkerställa att vi har rätt uppgifter och att ni har rätt försäkring.

K 2.5 Om försäkringen är tecknad genom försäkringsförmedlare
Om bostadsrättsföreningen har tecknat försäkringen genom en försäkringsförmedlare enligt lagen (2018:1219) om försäkringsdistribution, tillämpas den lagens bestämmelser, bland annat när det gäller försäkringstagarens upplysningsplikt och försäkringsgivarens informationsplikt. Om försäkringsförmedlarens fullmakt återkallas ska ni genast meddela oss detta.

K 2.6 Konsekvenser om ni inte uppfyller upplysningsplikten
Om ni uppger, förtiger eller döljer något av betydelse kan ni få lägre ersättning eller helt förlora rätten till ersättning.

K 3. Räddningsplikt – avvärj och begränsa skador
Bostadsrättsföreningen ska omedelbart försöka avvärja skador som ni befarar kan inträffa samt begränsa skador som redan har inträffat. Det innebär bland annat följande:

- Vid en egendomsskada ska ni snarast möjligt ta hand om och skydda skadad egendom och följa anvisningar från Brandkontoret eller vårt ombud.
- Om något har inträffat som kan leda till skadeståndskrav (ansvarsskada) måste ni göra allt ni kan för att begränsa eller avvärja verkningarna av det som inträffat. Dessutom måste ni anmäla till Brandkontoret så snart som möjligt om ni tror att någon kommer att kräva er på skadestånd.

Ni ska även hjälpa Brandkontoret att bevara eventuell återkravs rätt mot tredje man. Det innebär att ni ska ge oss den hjälp vi behöver för att kunna kräva en ansvarig part på ersättning.

K 3.1 Konsekvenser om ni inte uppfyller räddningsplikten
Om bostadsrättsföreningen inte uppfyller sin räddningsplikt har Brandkontoret rätt att göra avdrag från er skadeersättning. Ni kan även helt mista rätten till ersättning.

K 4. Bostadsrättsföreningens skyldigheter vid en skada
Här beskrivs vad ni som försäkringstagare är skyldiga att göra vid en skada. För ansvarsförsäkringen, olycksfallsförsäkringen och rättsskyddsförsäkringen gäller särskilda skyldigheter, se D 8, F 7 och H 10.

K 4.1 Anmäl skador så snart som möjligt
Bostadsrättsföreningen ska anmäla skador som kan medföra ersättningskrav och skadeståndskrav till Brandkontoret snarast möjligt, dock senast inom 12 månader från skadetillfället.

Vid stöld eller annat brott ska ni dessutom snarast göra polisanmälan och skicka en kopia av polisanmälan till Brandkontoret.

K 4.2 Anmäl era ersättningskrav och uppfyll upplysningsplikten
Anmäl era anspråk på ersättning eller annat försäkringsskydd till Brandkontoret senast 6 månader efter att ni anmälde skadan till Brandkontoret. Om ni anmäler era anspråk senare förlorar ni rätten till ersättning.

Vid en skada har ni upplysningsplikt, vilket innebär att ni ska lämna de upplysningar, verifikationer, dokument, utredningar och andra handlingar som anges nedan till Brandkontoret. Försäkringen ersätter inte era eventuella kostnader för att ta fram dessa handlingar.

K 4.2.1 Vid egendomsförsäkring – särskilda skyldigheter Specificera era krav
Ni ska specificera ersättningskravet och även lämna in en förteckning över försäkrad egendom om Brandkontoret begär det. Förteckningen ska beskriva skadad egendom, med uppgift om egendomens värde före och efter skadan.

Styrk era krav
Ni ska kunna styrka ersättningskravet. Vi behöver till exempel verifikationer och andra handlingar för att kunna bedöma vårt ansvar, skadekostnaden och ersättningens storlek.

Lämna underlag från panthavare
Om Brandkontoret behöver gravationsbevis eller panthavares godkännande för att vi ska kunna betala ut ersättning, måste ni lämna sådana handlingar till oss.

K 4.3 Möjliggör besiktning
Brandkontoret har rätt att besikta eller låta besikta skador. Bostadsrättsföreningen måste medverka till att möjliggöra besiktningen.

K 4.4 Följ Brandkontorets anvisningar
Brandkontoret kan ge anvisningar om hur skador ska repareras, om hur ni ska ta hand om den skadade egendomen innan reparationen och om vilken reparatör eller metod ni ska välja för reparation eller sanering.

Om ni inte följer Brandkontorets regler, instruktioner och andra anvisningar tar vi bara ansvar för de kostnader som skulle uppkommit om ni hade följt anvisningarna.

K 4.5 Preskription
Om bostadsrättsföreningen vill ha försäkringsersättning eller annat försäkringsskydd senare än 12 månader efter skadetillfället ska ni väcka talan mot Brandkontoret i domstol. Det måste ske inom tio år från skadetillfället, annars är det preskriberat.

Allmänna bestämmelser

Här beskriver vi de allmänna bestämmelser som gäller både för er som bostadsrättsförening och oss på Brandkontoret. Alla dessa bestämmelser följer vad som står i försäkringsavtalslagen.

Bestämmelserna handlar till exempel om när försäkringen börjar gälla, när ni ska betala premien, när vi ska betala ut ersättning och vad som händer om försäkringen sägs upp.

L. Allmänna bestämmelser

L 1. Gällande lagar

För denna försäkring gäller bestämmelserna i försäkringsavtalslagen (2005:104) och övrig svensk rätt.

L 2. Försäkringsgivare

Brandkontoret är försäkringsgivare om inget annat anges. När vi i dessa villkor skriver "Brandkontoret" eller "vi" avser vi Stockholms Stads Brandförsäkringskontor.

L 3. Försäkringstagare

Försäkringstagare är den bostadsrättsförening som har tecknat försäkringen. Bostadsrättsföreningen ska vara lagfaren ägare eller tomträtthavare till den fastighet som framgår av försäkringsbrevet. När vi i dessa villkor skriver "föreningen" eller "ni" avser vi bostadsrättsföreningen.

L 4. Försäkringsperioden och när försäkringen är i kraft

Försäkringsperioden är den tid som försäkringsavtalet gäller. Den är 1 år om inget annat framgår av försäkringsbrevet.

Försäkringen är i kraft när försäkringen är betald enligt L 5. Den tid som försäkringen är i kraft sammanfaller oftast med försäkringsperioden, dock inte om ni betalar premien för sent.

I de särskilda fall där försäkringen tecknas den första dagen i försäkringsperioden träder försäkringen i kraft tidigast det klockslag när den tecknades. Försäkringen kan alltså inte gälla bakåt i tiden.

L 4.1 Förnyelse av försäkringen

Försäkringen förnyas när bostadsrättsföreningen betalar premien för en ny försäkringsperiod enligt den faktura som Brandkontoret skickar ut.

Om Brandkontoret har anledning att inte förnya försäkringen ska vi underrätta er om det senast en månad före försäkringsperiodens slut, annars förlängs försäkringsperioden med lika många dagar som underrättelsen är försenad.

L 5. När bostadsrättsföreningen ska betala premien

Ni ska betala premien enligt reglerna i L 5.1-L 5.4. Premien räknas som betald när ni har registrerat betalningen hos banken.

L 5.1 Första premie

När ni tecknar försäkringen ska premien vara betald senast på försäkringsperiodens första dag. Premien behöver dock inte vara betald tidigare än 14 dagar efter det att Brandkontoret har skickat fakturan.

L 5.2 Förnyelsepremie

När försäkringen förnyas ska premien vara betald senast på den nya försäkringsperiodens första dag. Premien behöver dock inte vara betald tidigare än 30 dagar efter det att Brandkontoret har skickat fakturan.

L 5.3 Om ni betalar premien för sent

Om ni betalar premien senare än vad som anges i L 5.1 respektive L 5.2, träder försäkringen i kraft dagen efter att premien är betald, under förutsättning att betalningen sker inom en månad från angiven senaste betalningsdag och att försäkringen inte har sagts upp.

Om ni betalar premien för sent har Brandkontoret rätt till dröjsmålsränta enligt räntelagen (1975:635).

L 5.4 Tilläggspremie under försäkringsperioden

Om försäkringen utökas under försäkringsperioden betalar ni en tilläggspremie. För betalningen av tilläggspremien gäller samma regler som för första premien, se L 5.1 och L 5.3.

Om ni inte betalar tilläggspremien inom 14 dagar efter det att Brandkontoret har skickat fakturan, gäller inte utökningen av försäkringen.

L 6. Uppsägning under försäkringsperioden

Ni har rätt att säga upp försäkringen om ni inte längre behöver försäkringen på grund av att ni avyttrar den försäkrade fastigheten. Brandkontoret har rätt att säga upp försäkringen i följande fall:

- Om ni inte betalar första premien i rätt tid. Vi skickar då en uppsägning till er. Uppsägningen får verkan tre dagar efter den dag då den skickades från Brandkontoret.
- Om ni inte betalar förnyelsepremien i rätt tid. Vi skickar då en påminnelse om betalning. Om ni inte betalar då, upphör försäkringen att gälla sju dagar efter det att vi skickade påminnelsen.
- Om risken för skada ökar enligt vad som anges i K 2.2, eller om ni inte tillåter besiktning enligt K 2.4 – i båda dessa fall upphör försäkringen 14 dagar efter uppsägningen.
- Om bostadsrättsföreningen eller den försäkrade väsentligt har åsidosatt sina förpliktelser mot Brandkontoret.

L 6.1 Återbetalning av premien när försäkringen upphör i förtid

Om försäkringen upphör för att ni som försäkringstagare har sagt upp den, ska Brandkontoret betala tillbaka en del av den premie som ni har betalat. Efter återbetalningen ska er betalda premie motsvara vad ni skulle ha betalat om vi från början hade bestämt att försäkringen skulle gälla för den kortare tiden.

Om försäkringen upphör för att Brandkontoret har sagt upp den, ska vi betala tillbaka den del av premien som ni redan har betalat för den resterande försäkringsperioden.

L 7. När Brandkontoret ska betala ut ersättning för skador

Brandkontoret ska betala ut ersättning inom en månad efter att ni har styrkt ert krav på ersättning och ni i övrigt har fullgjort era skyldigheter enligt K 4. I några situationer gäller särskilda regler för när vi ska betala ut ersättning:

- Om ni har fått rätt till ersättning för att återställa eller återanskaffa den försäkrade egendomen, ska ni först visa att ni har gjort det. Därefter ska vi betala ut ersättningen inom en månad.
- Om en myndighet har förbjudit er att återuppföra en skadad byggnad och det förbudet har överklagats, kan Brandkontoret vänta med att betala ut ersättning på grund av detta. När vi får kännedom om att överklagandet inte har lett till ändring ska vi betala ut ersättningen inom en månad.
- Vid katastrofbrand ska vi betala ut ersättning för extra-kostnader snarast möjligt.

L 7.1 Ränta vid försenad utbetalning

Om Brandkontoret betalar ut ersättningen senare än vad som beskrivs i L 7, ska vi betala dröjsmålsränta enligt räntelagen (1975:635). Vi betalar dock inte ränta om räntebeloppet är mindre än 1 procent av prisbasbeloppet.

L 8. Om skador omfattas av leverantörsgaranti

Brandkontoret betalar inte kostnader för egendomsskador som en entreprenör eller annan leverantör är skyldig att ersätta enligt avtal. Däremot kan vi betala ut ersättning om egendomsskadan orsakar följskador på något annat än det som leverantörens garanti gäller för.

Brandkontoret kan ersätta kostnader som omfattas av en leverantörsgaranti om bostadsföreningen kan visa att en leverantör inte kan fullgöra sin skyldighet, till exempel på grund av konkurs. En förutsättning är att ni har reklamerat skadorna till leverantören.

L 9. Rätten till återkrav

Om Brandkontoret har betalat ut ersättning för en skada övertar vi er rätt att kräva ersättning av den som är ansvarig för skadan.

L 10. Så avgörs tvister om ersättning

Om Brandkontoret och bostadsrättsföreningen tvistar om ersättningen för en egendomsskada eller hyresförlust kan Brandkontoret besluta att tvisten ska avgöras genom skiljedom. Då tillämpas lagen (1999:116) om skiljeförfarande.

L 11. Brandkontorets ansvar vid dubbelförsäkring

Dubbelförsäkring innebär att något som omfattas av fastighetsförsäkringen även omfattas av en annan försäkring. Om det i den andra försäkringen finns förbehåll för dubbelförsäkring, gäller dessa förbehåll även i fastighetsförsäkringen. Ansvaret fördelas i så fall mellan försäkringarna på det sätt som anges i 6 kap. 4 § försäkringsavtalslagen (2005:104).

L 12. Allmänna undantag – när försäkringen inte gäller

L 12.1 Grov vårdslöshet och uppsåt

Brandkontoret har ingen skyldighet att betala ut ersättning

- för skador som en försäkrad har orsakat genom grov vårdslöshet eller uppsåt
- om den försäkrade sannolikt har handlat eller underlåtit att handla trots att hen visste att detta innebar en betydande risk för att skadan skulle inträffa.

Om en försäkrad har förvärrat följderna av ett försäkringsfall på något av ovanstående sätt kan bostadsrättsföreningens ersättning sänkas eller helt utebli, efter vad som är skäligt med hänsyn till omständigheterna.

L 12.2 Force majeure

Försäkringen gäller inte för skador vars uppkomst eller omfattning direkt eller indirekt orsakats av eller har samband med force majeure-situationer. Som force majeure-situationer räknas till exempel

- krig, krigsliknande händelser, revolution, uppror och upplöpp
- atomkärnprocess, till exempel kärnklyvning, kärnsammansmältning och radioaktivt sönderfall
- myndigheters åtgärder, strejk, lockout, blockad eller och händelser.

Brandkontoret har inte heller någon skyldighet att ersätta bostadsrättsföreningens eventuella förluster om en skadeutredning, utbetalning av ersättning eller istandsättande av skadad egendom fördröjs på grund av force majeure-situationer.



M. Skadedjursförsäkring

Försäkringen består av momenten Sanering av skadedjur, Skada orsakad av träskadeinsekter (särskilt avtal) samt Sanering efter sent upptäckt dödsfall.

Försäkring för träskadeinsekter omfattas endast om detta framgår av försäkringsbrevet.

För försäkringen svarar Anticimex Försäkringar AB (org.nr 502000-8958), Box 47025, 100 74 Stockholm, nedan kallat Anticimex. Brandkontorets åtagande avser endast förmedling av denna försäkring mellan försäkringstagaren och Anticimex. Vid skada, kontakta det lokala Anticimexkontoret, anticimex.se.

M 1. Vem försäkringen gäller för
Försäkringen gäller för ägare eller innehavare av försäkrad fastighet och som anges i försäkringsbrevet.

M 2. Var försäkringen gäller
Försäkringen gäller för de byggnader som anges i försäkringsbrevet.

M 3. När försäkringen gäller
Försäkringen gäller från i försäkringsbrevet angiven begynnelse dag.

M 4. Försäkringens omfattning
Försäkringens omfattning styrs av försäkringsvillkoren samt vad som angivits i eventuella besiktningsprotokoll.

M 5. Inspektion och försanering
Anticimex har rätt att, såväl i samband med försäkringens tecknande som under försäkringens löptid, inspektera aktuella byggnader för att utreda om skadedjur finns och i samband med försäkringens tecknande avgöra om försanering behöver utföras.

M 6. Sanering av skadedjur

M 6.1 Omfattning
Vid förekomst av skadedjur utför Anticimex på anmodan från kund:

- sanering inomhus av insekter, råttor och möss
- sanering utomhus på byggnad av aktiva getingbon, myror, råttor och möss

- avdödning av honungsbisamhälle under förutsättning att försäkringstagaren inhämtat tillstånd från bitillsyningsmannen. Den försäkrade ansvarar dock för rengöring och/eller andra åtgärder som är nödvändiga för att undvika smittspridning och för att uppfylla gällande lagstiftning
- sanering av lösöre i bostadslägenheter vilka inte utgör tillfälligt boende med begränsad besittningsrätt.

Med sanering avses fackmässiga åtgärder för skadedjursbekämpning genom rådgivning, användande av fällor eller annan mekanisk sanering och/eller kemisk behandling, enligt vid var tids gällande normer och myndighetsföreskrifter.

M 6.2 Undantag
Ersättning lämnas inte för:

- sanering av lokal där det bedrivs hotell, vandrarhem eller liknande rörelse samt lokaler/bostäder avsedda för tillfälligt boende med begränsad besittningsrätt
- sanering av lokal där det bedrivs livsmedelshanterande rörelse eller liknande
- sanering av rörelselokaler där det föreligger behov av återkommande inspektioner eller liknande. I dessa fall erbjuds kunden 15 procent rabatt på Anticimex ordinarie prislista på det separata avtalet som upprättas med slutkunden
- kemisk sanering av getingar utanför boet
- annan sanering av bin än i Omfattning ovan, tredje punkten
- byggnadstekniska åtgärder t.ex. friläggning och återställande för åtkomst vid sanering
- sanering i avloppssystem
- rengöring/städning efter utförd sanering t.ex. borttagning av avdödade insekter, råttor eller möss
- sanering av kläder och livsmedel
- sanering av lösöre som används i yrkesmässig verksamhet.

M 6.3 Självrisk
Försäkringen gäller utan självrisk.

M 7. Skada orsakad av träskadeinsekter (särskilt avtal)

M 7.1 Särskilda nyteckningsregler
För byggnader som är äldre än tre år eller som uppförts helt eller delvis med begagnat eller inte torrt virke börjar momentet gälla från och med godkänd besiktning eller senast 12 månader efter begynnelse dagen såvida Anticimex inte dessförinnan nekat eller meddelat undantag från försäkringen. När försäkringen börjar gälla inträder Anticimex ansvar från begynnelse dagen.

M 7.2 Omfattning
Vid skada på byggnad orsakad av träskadeinsekter utför Anticimex sanering och reparation.

M 7.3 Undantag
Ersättning lämnas inte för:

- angrepp av envis trägnagare
- angrepp på rötskadat virke
- skada på lösöre
- estetiska eller andra skador som inte påverkar nyttjandet av byggnaden eller byggnadsdels funktion
- skada på byggnad som är eller har varit ekonomi- byggnad eller uthus vid lantgård.

M 7.4 Ersättningsbelopp
Ersättning utgår med maximalt 4 miljoner kronor per skada, dock lämnas aldrig ersättning utöver byggnadens marknadsvärde i oskadat skick. För skador på tomtmark i samband med åtgärdande av skada lämnas ersättning med maximalt 50 000 kronor inom försäkringsbeloppet. Ersättning lämnas inte heller utöver eventuell beloppsbegränsning som angivits i försäkringsbrevet (förstarisk).

M 7.5 Självrisk
Försäkringen gäller utan självrisk.

M 8. Skada genom sent upptäckt dödsfall

M 8.1 Omfattning
Vid skada orsakad av att en person avlidit och dödsfallet blivit oupptäckt en längre tid utför Anticimex nödvändig desinficering samt luktbehandling av försäkrad byggnad.

M 8.2 Undantag
Ersättning lämnas inte för:

- skada på lösöre
- kostnader för bortforsling av den avlidne.

M 8.3 Ersättningsbelopp
Ersättning utgår med maximalt 4 miljoner kronor per skada, dock lämnas aldrig ersättning utöver byggnadens marknadsvärde i oskadat skick. Ersättning lämnas inte heller utöver eventuell beloppsbegränsning som angivits i försäkringsbrevet (förstarisk).

M 8.4 Självrisk
Försäkringen gäller utan självrisk.

M 9. Gemensamma ersättningsregler
Vid ersättningsbar skada enligt momenten Skada orsakad av träskadeinsekter och Skada genom sent upptäckt dödsfall ersätts direkta reparationskostnader inklusive friläggande och återställande av skadestället.

Ersättning lämnas ej för indirekta skador och omkostnader såsom kostnad för tillfällig utflyttning från fastigheten, förlust av hyresintäkter, flyttnings-, städnings- eller lagringskostnader.

Ersättning lämnas för skäliga och nödvändiga kostnader. Anticimex avgör i vilken form ersättning ska lämnas. Återställande får endast ske efter Anticimex godkännande. Anticimex har rätt att anvisa inköpsställe, entreprenör, reparationsmetod och material.

Om skaderegleringen medför en värdehöjning av den försäkrade byggnaden nedsätts försäkringsersättningen i motsvarande mån.

M 10. Försäkringstagarens åtaganden
Försäkringstagaren åtar sig att bereda eller se till att nyttjare av försäkrat utrymme bereder Anticimex personal, under dess ordinarie arbetstid, tillträde för inspektion och sanering samt om nödvändigt tillhandahålla stege, skylift och annan utrustning för att hålla platsen tillgänglig.

Försäkringstagaren åtar sig att såväl själv som nyttjare av försäkrat utrymme noggrant efterföljer eventuella instruktioner som meddelas av Anticimex, exempelvis rengöring eller borttagande av lösöre eller eventuella byggnadstekniska ingrepp inför en sanering.

Försäkringstagaren åtar sig att meddela Anticimex vid tillbyggnad eller annan förändring av byggnader eller dessas användning.

M 11. Säkerhetsföreskrifter
Försäkringstagaren utfäster sig att vid uppförande, reparation, om- eller tillbyggnad inte använda virke som är eller skäligen kan misstänkas vara angripet av träskadeinsekter. Vid åsidosättande av denna säkerhetsföreskrift kan ersättning från försäkringen sättas ned enligt vad som anges i försäkringsavtalslagen (2005:104).

Om försäkringstagaren inte låter Anticimex utföra inspektion och/eller försanering som Anticimex anser vara nödvändig förfaller försäkringen.

Anteckningar



Brandkontoret är specialister på fastighetsförsäkringar i Stockholm. Vi grundades redan 1746 och vänder oss till fastighetsbolag, bostadsrättsföreningar och privata ägare av flerbostadshus som värdesätter ett personligt bemötande. Förebyggande fastighetsvård ligger oss varmt om hjärtat.



BRANDKONTORET

Fastighetsförsäkring i Stockholm

ETABLERAT 1746

BRANDKONTORET | MYNTTORGET 4 | BOX 2196, 103 15 STOCKHOLM
TEL 08-545 286 00 | BRANDKONTORET.SE