

Villkor F2

2024-01-01

Fastighetsförsäkring försäkringsvillkor



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 hyresgästs hemförsäkring.

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 tilläggförsäkringar
- 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 fastighetsägaren. När vi skriver "ni" avser vi fastighetsägaren.
- Försäkrad är den som kan få ersättning genom försäkringen. Den försäkrade är fastighetsägaren, som får ersättning för skador som drabbar den försäkrade fastigheten. Den försäkrade kan också vara en hyresgäst eller en besökare som drabbas av till exempel ett olycksfall i trapphuset eller tvättstugan.

Innehållet i försäkringen

Skydd för egendom

A. Egendomsförsäkring s. 7–16

Försäkrad egendom s. 7–8

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

Vattenförsäkring s. 8–9

Efter skador som orsakas av oförutsedd utströmning av vatten.

Försäkring för brand, explosion, åskslag m.m. s. 9

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

Försäkring för storm, skyfall och naturskador. s. 9–10

Försäkringen omfattar skador på den försäkrade byggnaden och på fast egendom i byggnaden.

Inbrottsförsäkring s. 10

Om ni drabbas av stöld och skadegörelse vid inbrott.

Skadegörelseförsäkring s. 10

Om er egendom skadas genom uppsåtlig skadegörelse.

Rånförsäkring s. 10–11

Om er egendom skadas eller stjäls vid rån eller överfall.

Försäkring för glas och skyltar s. 11

Om glas och liknande blir förstört eller stulet.

Transportförsäkring s. 11

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

Skadeståndsgarantiförsäkring s. 11

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

Miljökostnadsförsäkring s. 11–12

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

Maskinförsäkring s. 12–13

Om en maskin eller installation skadas plötsligt och oförutsett.

Allriskförsäkring för byggnad s. 13

Efter plötsliga och oförutsedda fysiska skador på er byggnad.

Så värderas egendomsskador s. 13–16

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

B. ROT-försäkring s. 17

Om egendom skadas vid renovering, ombyggnad och tillbyggnad.

Skydd för enskilda och juridiska personer

C. Försäkring för hyresförluster och andra merkostnader s. 19–20

Om en egendomsskada leder till hyresförluster eller merkostnader för fastighetsägaren.

D. Ansvarsförsäkring s. 21–23

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

F. Olycksfallsförsäkring s. 24

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

G. Krisförsäkring s. 25

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

H. Rättsskyddsförsäkring s. 26–28

Om ni hamnar i vissa typer av tvister.

I. Förmögenhetsbrottsförsäkring s. 29

Om någon av de försäkrade begår förmögenhetsbrott mot er.

J. Byggherreansvarsförsäkring s. 30–31

Om ni krävs på skadestånd i er roll som byggherre.

Föreskrifter och försäkringstagarens övriga skyldigheter

K. Föreskrifter och fastighetsägarens övriga skyldigheter s. 33–36

Vad ni måste göra för att försäkringen ska gälla:

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

Allmänna bestämmelser

L. Allmänna bestämmelser s. 39–42

Bestämmelser som gäller både för er som fastighetsägare 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.

Skydd för egendom

Fastighetsförsäkringen omfattar framför allt fastigheten, det vill säga byggnaden, marken och vissa inventarier som finns 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 försäkringstagaren som fastighetsägare och omfattar egendom som

- tillhör fastighetsägaren
- fastighetsägaren ansvarar för som annan äger, om fastighetsägaren enligt lag eller avtal är skyldig att ersätta, förutsatt att skadan inte kan ersättas genom någon annan försäkring.

- Försäkringen omfattar den egendom som fastighetsägaren har tillfört byggnaden som normal standard. Däremot omfattar försäkringen inte det mervärde av egendom som en hyresgäst eller någon annan har tillfört byggnaden, om inte egendomen uttryckligen övergått i fastighetsägarens ägo. Försäkringen omfattar heller inte sådan egendom som fastighetsägaren via avtal, till exempel hyresavtal, överlåtitt åt annan att underhålla och ansvara för.

A 2. När skadan ska ha inträffat

För att försäkringen ska gälla ska egendomsskadan ha inträffat under den tid som försäkringen var i kraft.

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.

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. 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 Miljöskadeförsäkring 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 (1970:994), 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 nyttjas för den försäkrade byggnadens uppvärmning.

A 5.2 Markanläggningar

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

Med markanläggningar avses

- fastighetens mark med växtlighet, stängsel, flaggstänger och bryggor
- fast lekplatsutrustning, utomhusbelysning, uttag för motorvärmare, markbeläggning samt konstverk utomhus
- laddstolpar för elbilar, förutsatt att de är installerade och godkända enligt gällande lagar och branschregler.

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 fastighetsägaren har anskaffat för hyresgästers gemensamma bruk
- material som fastighetsägaren anskaffat för fastighetens underhåll och som är förvarade inom fastigheten
- bortmonterade byggnadstillbehör som är förvarade inom fastigheten.

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 fastighetsägaren 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 personliga lösegendom när egendomen är i fastighetsägarens vård. Den högsta ersättningen är 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 fastighetsägarens anställda.

A 5.9 Särskild egendom – se försäkringsbrevet

Särskild egendom som 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

A 6. Försäkringsform och byggnaders värde

Byggnader kan försäkras i en av dessa två former vilket anges i försäkringsbrevet:

- **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 avsnitt K).
- **Förstariskförsäkring** innebär att byggnaden är försäkrad med det försäkringsbelopp som framgår av försäkringsbrevet. Det försäkringsbeloppet kan vara lägre än byggnadens hela värde.

A 7. Vattenförsäkring

Försäkringen omfattar egendom som skadas genom oförutsedd utströmning av

- vatten (dock inte kondens) från anslutet ledningssystem för vatten, värme och avlopp med därtill anslutna anordningar som tillhör den försäkrade byggnaden
- vatten från akvarium eller vattensäng
- 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 frysskåpsanläggning 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 ni har vidtagit skäliga åtgärder för att förhindra utströmning
- 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) som är byggt enligt de bygg- och i förekommande fall branschregler samt tillverkarens råd och anvisningar som gällde vid byggnads- eller installationstillfället. Vid skada på grund av läckage från våtutrymme som inte uppfyller ovan ställda krav gäller försäkringen endast om läckaget härrör från våtutrymme som någon annan ansvarar för. Vid läckage genom ytskikt och tätskikt anses hela våtutrymmet (väggar och golv) utgöra en enhet.

Vid 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

Försäkringen 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
- ytskikt, installationer och annan egendom som omfattas av en hyresgästs underhålls- eller reparationsansvar enligt gällande lag eller hyresavtal
- 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, växtrötter, rost, frätning eller annan långtidspåverkan, om det inte framgår av omständigheterna att utströmningen skett när försäkringen var i kraft och omfattas av A 7
- golv- eller väggtätskikt vid en skada som orsakats av att tätskiktet var bristfälligt, även om tätskiktet fungerar som ytbeklädnad.

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 byggnaden skadas genom

- läckage från skikt avsett att förhindra utströmning, till exempel tätskikt eller kakelbeklädnad med anslutningar och genomföringar om skadan orsakats av slitage, åldersförändringar, eftersatt underhåll eller bristfälligt utförande

- 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 avsnitt K.

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

A 8.1 Brand

Försäkringen omfattar 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 Säkerhetsföreskrifter

För A 8.1 Brand gäller säkerhetsföreskrifterna i avsnitt K.

A 8.2 Sotutströmning

Försäkringen omfattar 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

Försäkringen omfattar 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 Åkslag och andra elfenomen

Försäkringen omfattar egendom som skadas av åkslag eller något annat plötsligt och oförutsett elfenomen, till exempel kortslutning, överspänning eller överslag.

A 8.5 Frätande gas

Försäkringen omfattar egendom som skadas av gas som bildats vid en plötslig och oförutsedd upphettning som ger upphov till frätande ämnen.

A 8.6 Luftfartyg

Försäkringen omfattar egendom som skadas av luftfartyg som störtar eller av föremål som faller från luftfartyg.

A 8.7 Fartyg

Försäkringen omfattar egendom som skadas genom påseg-

ling av fartyg. Försäkringen omfattar inte skador som orsakas av svall, sjöhävning, isskruvning eller översvämning till följd av sjöfart.

A 8.8 Motordrivet fordon och spårbundna fordon

Försäkringen omfattar egendom som skadas av ett motordrivet fordon endast om trafikskadeersättning enligt trafikskadelagen (1975:1410) eller ersättning enligt annan lagstiftning inte kan lämnas.

A 8.8.1 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 och naturskador

A 9.1 Storm, hagel och snötryck

Försäkringen omfattar 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.

Ersättning lämnas 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 överlast av snö 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 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 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, antenner och parabol
- skador på byggnader som inte omsluts av hela väggar och tak.

A 9.2 Skyfall och andra naturskador

Försäkringen omfattar egendom som skadas av

- ras, det vill säga att jordmassor, klippblock eller stenar kommit i rörelse
- jordskalv inom Norden med en styrka på 4 eller högre enligt Richterskalan
- genombrott av damm för magasinering av vatten
- 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. Extrema väderförhållanden gäller när SMHI utfärdat varningar för extrema förhållanden och dessa konstateras ha orsakat skadan.

A 9.2.1 Undantag – vad försäkringen inte omfattar

Försäkringen ersätter inte

- skador på markanläggningar (se definition i A 5.2), brunnar eller vattentäcker
- 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 fastighetsägaren.

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 och andra naturskador 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

Försäkringen omfattar egendom som skadas eller blir stulen av någon eller några som olovligen tagit sig in i den försäkrade byggnaden och/eller inbrottsskyddad lokal inom 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, arbetsred-

- skap, containrar, skåp, kistor, nyckeltuber eller liknande
- skador som en lokalhyresgäst ansvarar för enligt kontrakt
- kostnader för vakthållning.

A 10.2 Stöld av nycklar

Försäkringen omfattar ersättning för att ändra låsen i den försäkrade byggnaden, om det är nödvändigt om en nyckel har stulits genom rån eller inbrott medan den förvarades hos er eller ert ombud. Med ombud avses andra som har fullmakt att företräda er, till exempel förvaltare.

A 10.2.1 Högsta ersättning

Den högsta ersättningen vid stöld av nycklar är sammanlagt 2 prisbasbelopp per skadetillfälle för samtliga byggnader som tillhör fastighetsägaren. 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 inbrotts-skydd

För inbrottsförsäkringen gäller säkerhetsföreskrifterna i avsnitt K.

A 11. Skadegörelseförsäkring

Försäkringen omfattar egendom som skadas genom uppsåtlig skadegörelse utan samband med inbrott.

A 11.1 Undantag – vad försäkringen inte omfattar

Skadegörelseförsäkringen ersätter inte

- skador som en lokalhyresgäst ansvarar för enligt hyresavtal
- skador på plasthallar eller tält
- skador som orsakats av en hyresgäst eller någon annan som har nyttjanderätt till egendomen.

A 11.2 Högsta ersättning

Den högsta ersättningen är 2 prisbasbelopp per skadetillfälle. Vid skadegörelse genom klotter ersätter försäkringen skäligen kostnader för att sanera den del av fastigheten som skadats.

A 11.3 Säkerhetsföreskrifter

För skadegörelseförsäkringen gäller säkerhetsföreskrifterna i avsnitt K.

A 12. Rånförsäkring

Försäkringen omfattar 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 eller som för den hotade framstår som 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

Försäkringen ersätter

- glas i inredning, fönster, dörr eller balkong som går sönder genom yttre åverkan eller stjäls i den försäkrade byggnaden som fastighetsägaren ansvarar för
- glas i inredning, fönster eller dörr som fastighetsägaren ansvarar för och som skadas genom inristning om skadan är särskilt omfattande eller uppenbart störande.

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

Vid en ersättningsbar glasskada ersätter vi även

- skäligen 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

Försäkringen omfattar 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.

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 lokal- eller bostadshyresgäst ansvarar för enligt kontrakt
- skador som uppkommer till följd av byggnads-, anläggnings-, sprängnings- eller andra entreprenadarbeten
- skador på glas i växthus
- markiser
- skador som består i eller uppkommer genom kondens
- kostnader för vakthållning efter glasskada.

A 14. Transportförsäkring

Försäkringen omfattar egendom som skadas plötsligt och oförutsett under transport inom Norden till eller från försäkringsstället, när egendomen transporteras i egen regi

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 självständig extern transportör eller speditör utför transporten
- svinn.

A 14.2 Högsta ersättning

Den högsta ersättningen är 1 prisbasbelopp per skadetillfälle.

A 14.3 Säkerhetsföreskrifter

För transportförsäkringen gäller säkerhetsföreskrifterna i avsnitt K.

A 15. Skadeståndsgarantiförsäkring

Försäkringen gäller när en bostadshyresgäst till fastighetsägaren 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 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 och 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 fastighetsägaren inte kände till de tidigare inträffade skadorna.

A 16. Miljökostnadsförsäkring

Miljökostnadsförsäkring är en tilläggsförsäkring och ingår endast om det framgår av ert försäkringsbrev. Fastighetsägaren kan få ersättning för egendom som skadas av olja eller av annan brandfarlig vätska som oförutsett strömmar ut från en tank, cistern eller annan installation som är eller har varit avsedd för byggnadens funktion. Ersättning

utgår även för miljöskador som resulterar i krav på avhjälpande från myndigheter. Till egendom räknas även mark, sjö, vattendrag och vattentäkt.

Försäkringen ersätter

- skador på egendom som tillhör fastighetsägaren, även om egendomen inte i övrigt omfattas av fastighetsförsäkringen
- kostnaden för den utrunna oljan eller vätskan, dock högst motsvarande volymen av den tank eller cistern som oljan eller vätskan strömmat ut från under förutsättning att installationen var i bruk
- kostnaden för avhjälpande som tillsynsmyndighet ålagt den försäkrade eller som Brandkontoret godkänt
- skador som upptäcks under försäkringsperioden. Om flera skador upptäcks ska tidpunkten för upptäckt räknas från när den första skadan upptäcktes.

För åläggande från myndighet åtar sig Brandkontoret att överklaga beslut från myndighet, företräda den försäkrade samt betala kostnader för detta förfarande som ej kan ersättas av en annan part om Brandkontoret anser det påkallat.

A 16.1 Undantag – vad försäkringen inte omfattar

Miljökostnadsförsäkringen ersätter inte

- kända fel eller omständigheter som varit eller borde ha varit kända när försäkringen tecknades samt att det underlåtitats att vidta åtgärder för att förhindra skada
- skador på den tank, cistern eller installation som olja eller vätska strömmat ut från
- skador som kan ersättas genom någon annan försäkring.
- böter, viten eller sanktionsavgifter
- farliga produkter såsom asbest, formaldehyd PCB eller PFAS som har samband med brukande, behandling eller sanering av byggnad
- sanering i förebyggande syfte såvida saneringen inte avser en skada som skulle kunna ersättas genom försäkringen.

A 16.2 Högsta ersättning

Ersättningen är högst 20 prisbasbelopp per skadetillfälle.

A 17. Maskinförsäkring

A 17.1 Installationer

Försäkringen omfattar plötsliga och oförutsedda skador på installationer, maskiner och datainformation. Med plötslig och oförutsedd avses inte skador som består i förslitning, förbrukning, korrosion, beläggning, avsättning, bristande underhåll 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
- maskinellt manövrerad garageport samt manöverdon (fjärrkontroll) till dessa
- data-, tele- och tv-kommunikation
- fast anbringade batterier, så kallat batterilager.

Vid en ersättningsbar skada ersätts 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 och andra naturskador)
- 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 som 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 avsnitt K.

A 17.2 Värmekulvert

Försäkringen gäller för plötsliga och oförutsedda skador på värmekulvertanläggningar som är högst 25 år gamla och hör till den försäkrade byggnaden. Försäkringen gäller för den del av anläggningen som är belägen inom fastigheten.

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 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 avsnitt K.

A 18. Allriskförsäkring för byggnad

Försäkringen omfattar ersättning för plötsliga och oförutsedda fysiska skador på den försäkrade byggnaden, om skadorna påverkar byggnadens användbarhet.

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

A 18.1 Undantag – vad försäkringen inte omfattar

Allriskförsäkringen ersätter inte skador som orsakats av

- händelser som beskrivs i A 7–A 17
- stöld (ersättning lämnas dock om tidpunkten för stölden kan preciseras och om stölden inte har begåtts av någon anställd hos fastighetsägaren)
- byggnads-, anläggnings-, sprängnings- eller andra entreprenadarbeten på uppdrag av den försäkrade
- skadedjur eller skadeinsekter
- hussvamp
- sättning i undergrund eller mark
- nederbörd eller översvämning
- frysning, om skadan beror på försummelse av den försäkrade
- ingrepp i bärande stomme
- eftersatt underhåll, bristande skötsel eller tillsyn
- handlande eller underlåtenhet som med hänsyn till omständigheterna inneburit en betydande risk för skadans uppkomst
- eller vilkas uppkomst eller omfattning påverkats av ingrepp i en bärande konstruktion.

Egendom som undantas är:

- växthus, plasthallar eller tält
- system för vatten, värme, avlopp, ventilation, gas eller elektricitet
- hissanläggning, rulltrappa eller annan anordning för personbefordran
- tvätt-, kyl- och frysanläggningar för gemensamt bruk inom fastigheten.

A 18.2 Högsta ersättning

Den högsta ersättningen är 10 prisbasbelopp per skadetillfälle.

A 18.3 Säkerhetsföreskrifter

För allriskförsäkringen gäller samtliga säkerhetsföreskrifter i avsnitt K.

A 19. Så värderas egendomsskador

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

Här definieras först centrala begrepp. Sedan beskrivs våra regler för att värdera olika typer av egendom.

Nyvärde

En byggnads nyvärde motsvarar den kostnad som skulle ha uppkommit om byggnaden färdigstälts 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 som påverkar dess värde.

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 och snickerier	60 år
Dörrar, portar och fönster inkl. lås och beslag	60 år
Installationer:	
• rörsystem, vattenradiatorer	40 år
• ventilationssystem	25 år
• värmepumpsanläggningar, solfångare, varm-vattenberedare, avloppspump vindkraftverk, takvärme, batterier	15 år
• solpaneler	25 år
• hushållsmaskiner, maskinell utrustning i tvättstuga	25 år
• elpannor och undercentral för värme	20 år
• övriga installationer samt annan maskinell utrustning än hushållsmaskiner	25 år
• golvvärme	20 år
• hissar (korg och fästanordningar)	60 år
• hissar (motor, styr och el)	20 år
• elcentral, kablar, inklusive strömbrytare, jordfelsbrytare och uttag	50 år
• laddstolpar, uttag motorvärmare	15 år
• larmanläggningar, svagström, fiberoptik, telefoni och nätverk	15 år
• radio- och tv-antenner (även parabol er)	15 år
• sprinklersystem	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	100 år
• textila golvbeläggningar (till exempel hel-täckningsmattor)	15 år
• plast, linoleum, laminat, kork	25 år
• massiva trägolv	100 år
• trälamellgolv och keramiska plattor	50 år
• ytbehandling på golv (slipning och lackning)	20 år
Våtrum:	
• golv och väggmattor (trådsvetsade)	20 år
• keramiska plattor, inklusive tätskikt	40 år
• målning samt övriga material och utföranden i våtrum	10 år
• sanitetsgods	40 år
• badrumsinredning	40 år
Fasader::	
• puts	40 år
• plåt	60 år
• tegel	75 år
• färgade ytor på fasader	25 år
• stuprör/hängrännor i koppar	75 år
• stuprör/hängrännor i plåt/övr igt material	50 år
Takbeläggningar:	
• tegel eller skiffer, inklusive underlagspapp	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	25 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.

Om en byggnad eller en del av en byggnad, installation eller ytbeläggning vid skadetillfället har ett tekniskt värde som är mindre än halva nyvärdet, så ersätts denna del av skadan till högst det tekniska värdet inklusive arbetskostnad.

Värdet av en skadad byggnadsdel kan maximalt minskas med 80 procent i åldersavskrivningar men i undantagsfall, till exempel vid eftersatt underhåll, kan nedskrivning ske med 100 procent.

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

Försäkringen omfattar de skadade utrymmenas byggnadsdelar och ytskikt. Angränsande oskadade utrymmen med samma ytskikt som i de skadade omfattas inte. Kostnader som uppkommer på grund av nya standarder eller regler, s.k. branschförbättringar, ersätts inte.

A 19.1.1 Särskilda regler för kulturbyggnader

En byggnad eller byggnadsdel med särskilt kulturhistoriskt eller konstnärligt värde ska vara separat doku- menterad (till exempel med foton) och upptagen i egen förteckning som styrker byggnadens särart. De repareras eller återuppförs i samma skick som före skadan beträffande metoder och material, så långt det är möjligt enligt gällande lagar och regler (med rationella metoder och moderna material).

A 19.1.2 Regler vid fördyrat återställande och andra merkostnader

Om myndigheter har utfärdat nya föreskrifter om byggnaders utförande och det fördyrar återställandet, räknas sådana merkostnader in i skadekostnaden, dock högst 40 prisbasbelopp plus 10 procent av skadekostnaden. Merkostnaderna räknas inte in om ni ändå hade behövt göra ändringarna inom två år räknat från skadedagen.

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

I skadekostnaden räknas 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 räknas heller inte 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, värderas skadan till den merkostnad som skadereparationen medför.

A 19.2 Byggnad som inte återställs

Om en skadad byggnad inte återställs, värderas 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 fastighetsägaren 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, värderas skadan i sin helhet (inklusive arbetskostnad) högst till det tekniska värdet.

A 19.3 Markanläggningar

Skador på mark och växtlighet värderas till vad det normalt kostar att återställa dem och köpa nya plantor. Skador på andra markanläggningar värderas 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 elektronisk utrustning

Skador på elektronisk utrustning, till exempel datorer och annan uppkopplad teknisk utrustning värderas 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 ni inte återställer de skadade inventarierna värderas 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 värderas skadorna till de skäliga kostnader som ni inom två år lägger ned på att återställa förlorad information som är nödvändig för er fortsatta verksamhet.

Ersättning utgår inte för lösensummor om arkivalier utsätts för cyberattacker och därigenom blir oåtkomliga. 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) värderas 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 värderas till de normala kostnader som ni måste lägga ner inom två år på att återställa eller återanskaffa handlingarna.

A 19.8 Boendes egendom

Skador på boendes egendom värderas 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 värderas 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 förklaras de olika varianter av självrisk som finns i egendomsförsäkringen.

A 20.1 Grundsälvrisk

Grundsälvrisk för olika skadehändelser framgår av försäkringsbrevet. Vid varje skadetillfälle dras grundsälvrisk av från den ersättning som betalas ut.

A 20.2 Särskild sälvrisk

I vissa fall gäller särskild sälvrisk, 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, tillämpas endast en sälvrisk. Om skadorna ska ersättas från olika delar av försäkringen och dessa delar har olika sälvrisker, gäller den högsta sälvrisk.

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 dras bara en sälvrisk från ersättningen.

A 20.5 Om ni har en försäkring för all framtid

Om byggnaden är försäkrad för all framtid i Brandkontoret sänks sälvrisk vid skador enligt A 8.1 Brand. Hur mycket sälvrisk sänks beror på försäkringsbeloppet i allframtidsförsäkringen som framgår av försäkringsbrevet. Sänkningen kan bli upp till 20 procent av ett prisbasbelopp.

A 21. Så ersätts egendomsskador

Från den fastställda skadekostnaden, dock högst med försäkringsbeloppet (se A 19) dras sälvrisk av (se A 20). Ersättningen betalas sedan ut efter avdrag för eventuell underförsäkring (se A 21.3). Ersättning utgår även för skäligen 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 ersätts fastighetsägarens 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 ersätts era kostnader för räddningsåtgärder enligt avsnitt K, om dessa räddningskostnader är skäligen med hänsyn till omständigheterna. Vid skäligen räddningsåtgärder i samband med en skada som omfattas av försäkringen

ersätts även försäkrad egendom som skadats, förkommit eller stulits i samband med räddningsåtgärder. 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 fastighetsägaren har följt bestämmelserna om att lämna uppgifter, se avsnitt K. 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 under rättat oss om det. Ersättning minskas då i proportion till underförsäkringen.

A 21.3.2 Underförsäkring vid förstariskförsäkring

Om det i försäkringsbrevet anges ett förstariskbelopp, blir frågan om underförsäkring inte aktuell. Försäkringen ersätter skador upp till förstariskbeloppet.

A 21.3.3 Kostnader för röjning och räddning vid underförsäkring

Vid underförsäkring ersätts 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 är inte skyldig att ta hand om skadad egendom men har rätt att helt eller delvis överta äganderätten till den skadade egendomen efter att ha lämnat ersättning för denna.

B. ROT-försäkring

ROT-försäkringen är en tilläggsförsäkring som blir aktuell om egendom skadas vid renovering, ombyggnad och tillbyggnad.

B 1. Vem försäkringen gäller för

ROT-försäkringen gäller för försäkringstagaren 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.

B 2. Skador som försäkringen gäller för

Försäkringen gäller för plötslig och oförutsedd skada på egendomen. Skadorna ska vara orsakade av reparations-, ombyggnads- eller tillbyggnadsarbetena.

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

B 2.1 Skador som försäkringen inte gäller för

- Skadehändelse som uppkommit utan samband med reparations-, om-, eller tillbyggnad och som normalt ingår i brand-, vatten- eller inbrottsförsäkringen.
- Om skadan uppkommit gradvis under längre tid.
- Om försäkringstagaren eller dennes arbetsledning borde ha insett att det var sannolikt att skadan skulle inträffa.
- Skada som orsakas genom förmögenhetsbrott, stöld eller svinn.

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 till beställaren
- 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 fastighetsägaren 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 fastighetsägaren 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. Sälvrisk

Sälvrisk 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 avsnitt K. Dessutom måste ni som fastighetsägare, era berörda anställda och anlitate uppdragstagare och entreprenörer genomföra relevanta besiktningar och kontroller enligt en god branschstandard.



Skydd för enskilda och juridiska personer

Fastighetsförsäkringen omfattar även skydd mot annat än skador på er fastighet. Ni har vanligtvis 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 fastighetsägaren.

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 försäkringstagaren.

C 1. Vem försäkringen gäller för

Försäkringen gäller för försäkringstagaren i egenskap av lagfaren ägare till den försäkrade fastigheten.

C 2. När skadan ska ha inträffat

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

C 3. Skador som försäkringen gäller för

C 3.1 Hyresförluster

Brandkontoret ersätter hyresförluster om försäkringstagaren 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 enligt avsnitt A. Försäkringen täcker 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 försäkringen halva hyran. En förutsättning för att ni ska få ersättning är att det fanns ett gällande hyreskontrakt för lägenheten eller lokalen när egendomsskadan inträffade.

C 3.1.1 Om någon annan ska ersätta egendomsskadan

Försäkringstagaren 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 3.1.1.1 Undantag

Ersättning lämnas inte för hyresförlust som orsakas av försäkringstagarens ekonomiska förhållanden såsom till exempel bristande försäkringsskydd eller ekonomiska förutsättningar. Ersättning lämnas inte heller för sådan förlust som orsakats av att en del av ansvarstiden utnyttjas för förbättring, utvidgande eller annan förändring av den skadade egendomen utöver dess återställande till det skick som förelåg före skadans inträffande. Detta gäller även sådan förbättring som är en följd av en myndighetsåtgärd.

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 försäkringen 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 Brandkontoret 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 försäkringstagaren 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.

Försäkringen omfattar ersättning för hyresförlust som uppkommer under ansvarstiden till följd av en ersättningsbar egendomsskada. Ansvarstiden är 12 månader och ansvarstidens längd räknas från den tidpunkt då egendomsskadan inträffar. Den högsta ersättningen är 10 prisbasbelopp per skadetillfälle.

C 3.3 Extrakostnader vid katastrofbrand

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

Försäkringen ersätter 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). Skada regleras efter ansvartidens slut och ersättningen betalas senast 1 månad efter det att den försäkrade styrkt sitt krav och i övrigt fullgjort vad som åligger denne.

C 5.1 Högsta ersättning i särskilda fall

Vid skyfall och andra naturskador (se A 9.2) är den högsta ersättningen för egendomsskador och för därav föranleda 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

Försäkringstagaren 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.

C 6 Säkerhetsföreskrifter

För försäkring för hyresförluster och andra merkostnader gäller säkerhetsföreskrifterna i avsnitt K.

D. Ansvarsförsäkring

Ansvarsförsäkringen blir aktuell när någon kräver fastighetsägaren på skadestånd för vissa typer av skador.

D 1. Vem försäkringen gäller för

Försäkringen gäller för försäkringstagaren i egenskap av lagfaren ägare eller tomträttshavare till den försäkrade fastigheten.

D 2. När försäkringen gäller

För att försäkringen ska gälla ska den händelse som ligger till grund för skadeståndskravet ha inträffat när försäkringen var i kraft. Om en serieskada inträffat till följd av samma händelse så anses samtliga skador i serien utgöra en skada. Försäkringen gäller även för skada som inträffat efter försäkringstiden förutsatt att den första skadan i serien av skador inträffade under den tid som försäkringen var i kraft. Om den första skadan i en serie inträffar före försäkringstiden så omfattas inte denna eller efterföljande skador av detta försäkringsavtal.

Om en serie av skador inträffat till följd av samma händelse anses samtliga skador utgöra en skada även i fråga om försäkringens självrisk och försäkringsbelopp. Självrisken och det försäkringsbelopp som var gällande när den första skadan i serien inträffade, gäller för hela serien av skador.

D 3. Skadeståndskrav som försäkringen gäller för

Försäkringen gäller när fastighetsägaren krävs på skadestånd för

- person- och sakskaador enligt D 3.1 och förmögenhetsskador som är en direkt följd av ersättningsbara person- eller sakskaador 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-,sak- och rena förmögenhetsskador

Försäkringen ersätter det skadestånd fastighetsägaren är skyldig att betala för person-, sak- och rena förmögenhetsskador enligt

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

Försäkringen gäller inte för andra åtaganden.

D 3.2 Skador när fastighetsägaren 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 grannelagsrättsliga regler. Brandkontoret lämnar inte ersättning

- om kostnaden för arbetena som ni är byggherre för uppgår till mer än 40 prisbasbelopp
- om skadorna har orsakats av sprängning, pålning, schaktning, grävning eller liknande arbeten.

D 3.3 Skador till följd av fastighetsägarens personuppgiftsansvar

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

D 4. Brandkontorets åtaganden

Om fastighetsägaren 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 och därvid betala rättegångs- eller skiljemannakostnader som ni åsamkas eller åläggs att betala
- 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 fastighetsägaren omhändertar

Försäkringen gäller inte för skada på egendom som fastighetsägaren

- 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 omhänder-tar egendom för er räkning, till exempel en fastighetsskötare.

D 5.3 Skador med motordrivet fordon

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

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

Detta undantag gäller även om ni inte har tecknat trafik-försäkring.

D 5.4 Miljöskador

Försäkringen gäller inte för miljöskador 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.

D 5.4.1 Asbest, formaldehyd, PFAS och PCB
Försäkringen gäller inte för skada orsakad av asbest, formaldehyd, PFAS eller PCB.

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 myndighets-föreskrift
Försäkringen gäller inte för skador som orsakas av att fastighetsägaren eller någon som agerar på ert uppdrag inte har följt lagar eller myndighetsföreskrifter. Försäk- ringen 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

Självrisk 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 prisbas- belopp. Det gäller när skadeståndskravet har sin grund i brandskador som har orsakats genom arbeten med svetsning, skärning, lödning, isolering, takläggning, be- arbetning med snabbgående verktyg eller annat arbete som medför uppvärmning eller gnistbildning.

D 7. Så ersätts skadorna

Fastighetsägaren kan få ersättning för

- kostnader och skadestånd enligt åtagande i D 4
- räddningskostnader enligt D 7.2.

Brandkontoret beräknar ersättningen genom att ta hän- syn till alla bestämmelser som kan påverka ersättningen, och drar sedan av självrisk.

D 7.1 Högsta ersättning

Den högsta ersättningen är 10 miljoner kronor per skade- tillfälle om inte annat anges i försäkringsbrevet.

Dessutom gäller följande begränsningar. Fastighetsäga- ren 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
- 40 prisbasbelopp för egendomsskador vid byggherre- ansvar enligt D 3.2
- 10 prisbasbelopp vid varje skada och 100 prisbasbe- lopp 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 trans- porteras, lyfts eller förvaras (i andra fall än undantagen i D 5.2).

D 7.2 Räddningskostnader

Fastighetsägaren kan få ersättning för räddningskost- nader, det vill säga åtgärder som ni har vidtagit för att begränsa en skada som skulle ha kunnat leda till att ni blev skadeståndsskyldiga. Ni kan få ersättning med högst motsvarande så mycket som åtgärderna minskade skadan.

D 8. Särskilda skyldigheter om en skada inträffar

D 8.1 Utred och ta fram underlag

Det åligger fastighetsägaren att biträda Brandkontoret i utredningen av skadan och lämna de upplysningar i skadan som Brandkontoret begär. Fastighetsägaren är även skyldig att, utan ersättning, utföra de utredningar, analyser och undersökningar som Brandkontoret begär och som vi behöver för att kunna bedöma er eventuella skadeståndsskyldighet.

Om ett försäkringsärende skulle leda till rättegång ålig- ger det försäkringstagaren att tillhandahålla och säker- ställa all tillgänglig bevisning från vittnen och sakkunniga.

D 8.2 Anmälan om skada

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

- Någon har framställt skadeståndsanspråk mot er.
- Ni har fått kännedom om att någon avser att rikta ett skadeståndskrav mot er.

- Ni har fått kännedom om en handling som ni inser eller har skälig anledning att anta kommer att leda till ett skadeståndskrav mot er.
- Ni har kallats till förhör inför polis eller annan myndig- het i ett ärende som kan beröra ansvarsförsäkringen.
- Ni har kallats till domstol i ett ärende som kan beröra ansvarsförsäkringen.

Efter att skadeanmälan har skett och Brandkontoret bekräftat försäkringsfallet kommer Brandkontoret att fö- reträda er gentemot inblandade parter och ni ska därför hänvisa dessa parter till Brandkontoret. Brandkontoret har rätt att efter samråd med er utse ett rättegångsombud.

D 8.3 Medverka till uppgörelse i godo

Om Brandkontoret begär det ska fastighetsägaren med- verka 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 uppen- bart var lagligen grundat.

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

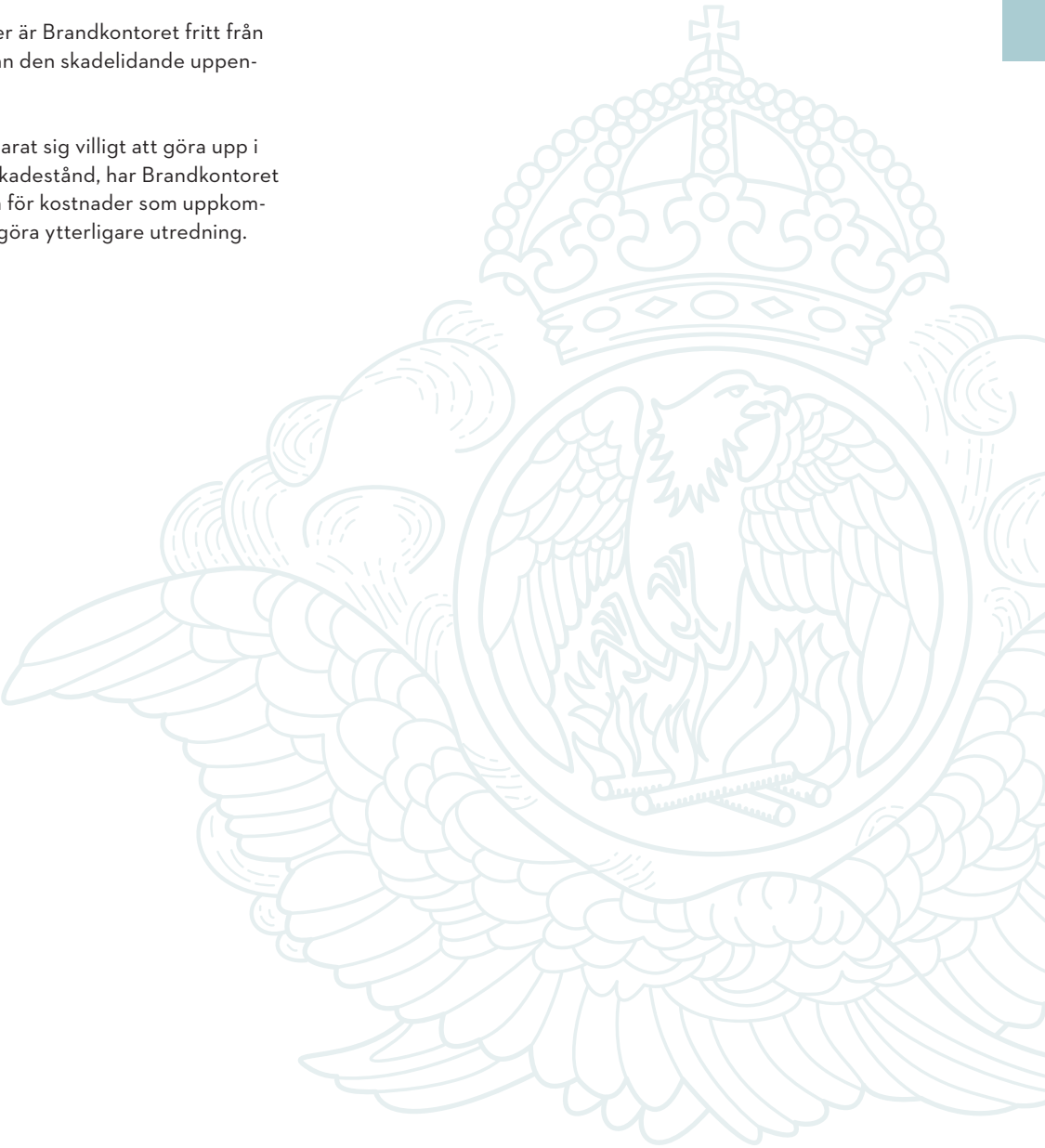
D 8.4 Spara dokumentation

Fastighetsägaren 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 inte utför era skyldigheter enligt ovan och det har medfört skada för Brandkontoret kan den ersättning som annars skulle ha betalats sättas ned enligt vad som är skäligt med hänsyn till omständigheterna.

D 9 Säkerhetsföreskrifter

För Ansvarsförsäkringen gäller säkerhetsföreskrifterna i avsnitt K.



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 eller fastigheten.

F 2. När olycksfallet ska ha inträffat

För att försäkringen ska gälla ska olycksfallet ha inträffat när försäkringen var i kraft

- vid vistelse på den försäkrade fastigheten

Med olycksfall avses en plötslig, oförutsedd och yttre händelse som orsakar skada.

F 3. Var försäkringen gäller

Försäkringen gäller för olycksfall som inträffar

- inom den försäkrade byggnadens allmänna utrymmen
- inom den försäkrade fastighetens mark
- inom gemensamhetsanläggningar där fastighetsägaren har nyttjanderätt.

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
- sådana tillstånd som enligt medicinsk erfarenhet inte kan anses bero på olycksfallet utan på sjukdom, lyte eller sjukliga förändringar
- skador som inträffar i försäkrade personers lägenheter.

F 5. Vad Brandkontoret ersätter

Brandkontoret ersätter nödvändiga och skäliga

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

Vid läkar- eller tandläkarbehandling lämnas ersättning för kläder och normalt burna personliga tillhörigheter som skadas i samband med olycksfallet såsom klocka, glasögon, vigsling eller mobiltelefon. Ersättning lämnas för marknadsvärdet vid skadetillfället eller reparationskostnad.

F 5.1 Högst 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 avsnitt K.

- 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.

F 8. Säkerhetsföreskrifter

För olycksfallsförsäkringen gäller säkerhetsföreskrifterna i avsnitt K.

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

- fastighetsägaren
- fastighetsägarens 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 samt vara ersättningsbar enligt A Egendomsförsäkring.

G 3. Vad Brandkontoret kan ersätta

Brandkontoret kan ersätta följande kostnader:

- kostnader för behandling i Sverige hos psykiater eller legitimerad psykolog
- nödvändiga och skäligen kostnader för den försäkrades resa till och från sådan behandling.

G 3.1 Högst 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 aktuell när fastighetsägaren hamnar i vissa typer av tvister.

H 1. Vem försäkringen gäller för

Försäkringen gäller för fastighetsägaren i egenskap av lagfaren ägare eller tomträttshavare till den försäkrade fastigheten.

H 2. När försäkringen gäller

Försäkringen gäller under följande förutsättningar:

- Tvisten ska ha uppstått när försäkringen var i kraft.
- När tvisten uppstår ska fastighetsägaren ha haft rättsskyddsförsäkring under en sammanhängande period om minst två år. I de två åren räknas även rättsskyddsförsäkring som ni har haft i andra bolag.

I vissa situationer finns särskilda regler:

- Om fastighetsägaren 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.
- Ni 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 tvist 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 som tvistemål
Brandkontoret ersätter fastighetsägarens ombudskostnader i tvister som kan prövas som tvistemål av tingsrätten eller mark- och miljödomstolen. Vid tvistemål i mark- och miljödomstolen gäller försäkringen bara vid tvister om skadestånd enligt 32 kap. miljöbalken (1998:808) och tvister om vatten och avlopp enligt lagen (2006:412) om allmänna vattentjänster.

Med tvist avses att ett anspråk helt eller delvis avvisas.

Försäkringen gäller alltså inte för

- brottmål
- mål eller ärenden som endast 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 (se dock H 4.3).

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 fastighetsägarens 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 ersätter Brandkontoret fastighetsägarens kostnader för eget ombud i förvaltningsrätten, kammar-rätten eller högsta förvaltningsdomstolen.

H 5. Flera tvister räknas ibland som en tvist
Om fastighetsägaren är inblandad i flera tvister kan Brandkontoret räkna dem som en enda tvist med ett försäkringsbelopp

- om tvisterna handläggs gemensamt i en rättegång vid domstol enligt 14 kap. rättegångsbalken (1942:740)
- 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 ersätter nödvändiga och skäliga ombuds- och rättegångskostnader hänförliga till tvister eller mål som beskrivs i H 4. En förutsättning är att fastighetsägaren inte kan få kostnaderna betalda av staten, motparten eller någon annan. Som rättegångskostnad anses även kostnad för medlare som är förordnad enligt 42 kap. 17 § andra stycket i rättegångsbalken (1942:740).

Brandkontoret ersätter 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 för ett överklagande till allmän domstol.

H. 6.1 Vid förlikning
Om fastighetsägaren träffar en förlikning med motparten i tvisten lämnar Brandkontoret bara ersättning för fastighetsägarens egna ombuds- och rättegångskostnader. Det gäller även om förlikningen stadfästs genom en lagakraftvunnen 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 eget arbete, förlorad inkomst, resor eller uppehålle
- 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 skatte-tillägg
- utöver vad en domstol har bedömt som skäligt.

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
2. arbetsrättsliga tvister, det vill säga tvister mellan er som arbetsgivare och nuvarande eller tidigare arbets-tagare
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 avseende tomträttsgäld
7. tvister om verksamhet som ni bedriver eller planerar och som enligt miljöbalken anses vara miljöfarlig verksamhet, oavsett om miljöbalken åberopas eller inte
8. tvister om skadeståndsanspråk som en trafik- eller ansvarsförsäkring täcker eller skulle kunna täcka, oavsett om ni har en sådan försäkring eller inte
9. tvister där ni är konkursgäldenär eller part i en ackordsförhandling utan konkurs
10. tvister mellan er och ert konkursbo
11. om ni är kärande eller gruppmedlem i en tvist som handläggs enligt lagen (2002:599) om grupprättegång
12. 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
13. 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

14. om tvisten gäller en fastighet som inte är försäkrad i Brandkontoret
15. om tvisten gäller köp eller försäljning av en annan fastighet än den försäkrade
16. ärenden i domstol, även om de undantas enligt reglerna för tvistemål i rättegångsbalken (enligt lagen (1996:242) om domstolsärenden)
17. 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
 - förhandsbesked.

H 8. Självrisk
Vid varje tvist är självrisken 0,5 prisbasbelopp samt 20 procent av överstigande 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.

Med prisbasbelopp avses det belopp som gällde det år tvisten uppkom.

Om fastighetsägaren 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. Fastighetsägarens skyldigheter vid en tvist

H 10.1 Anlita ett ombud som uppfyller kraven
För att försäkringen ska gälla måste fastighetsägaren anlita ett ombud. Det ombud som ni anlitar ska vara lämpligt. Lämplighetsbedömningen görs utifrån ärendets karaktär och svårighetsgrad och med hänsyn till ombudets redbarhet, insikter och tidigare verksamhet. 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 rätts-hjälpslagen (1996:1619).

Fastighetsägaren kan efter Brandkontorets beslut också få anlita ett ombud som

- genomgått prövning av ombudets lämplighet vid Svensk Försäkrings Nämnder och där prövningen har resulterat i en rekommendation att ombudet har bedömts lämplig för uppdraget
- förbinder sig att godta Nämnden för Rättsskyddsfrågor prövning av ombudets arvode och övriga kostnader i ärendet i händelse av tvist
- kan visa att ombudet 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 ombudet är särskilt lämplig för uppdraget.

H 10.2 Anmäl till Brandkontoret så snart som möjligt

Ansökan om rättsskydd ska framställas till Brandkontoret så snart som möjligt när ni har hamnat i en tvist, dock senast 3 år efter att tvisten uppkom och inom 1 år från att ett ombud anlitats.

H 10.3 Meddela era anspråk på försäkringsersättning

Anspråk på försäkringsersättning ska framställas till Brandkontoret snarast möjligt, dock senast 12 månader från tidpunkten när det förhållande som enligt försäkringsavtalet berättigar till försäkringsskyddet inträdde, vilket är tidpunkten när ett ombud anlätades. Framställs anspråket senare är Brandkontoret fritt från ansvar och ersättningsskyldighet.

H 10.4 Skadeersättningsregler

Ersättning betalas till den försäkrades eget ombud för den försäkrades egna ersättningsbara kostnader när ärendet slutredovisats i den mån försäkringsbeloppet

inte tagits i anspråk av motpart genom verkställighet av en dom eller liknande förfarande. Om den försäkrade blir, eller riskerar att bli, ersättningsskyldig till flera så har Brandkontoret rätt att fördela den resterande delen av försäkringsersättningen.

Beräknas hanteringen av tvisten pågå i mer än ett år så har den försäkrades ombud möjlighet att inkomma med en begäran om a conto-ersättning. En sådan begäran godtas efter särskild prövning av Brandkontoret. Brandkontoret åtar sig då att utbetala av ombudet begärt belopp en gång var sjätte månad. A conto-betalningar görs endast till ombudet. Vid slutredovisning av kostnaderna avräknas utbetald a conto-ersättning och eventuell återbetalningsskyldighet faller på betalningsmottagaren.

H 11 Säkerhetsföreskrifter

För Rättsskyddsförsäkringen gäller säkerhetsföreskrifterna samt de konsekvenser som gäller om dessa inte följs i avsnitt K.

I. Förmögenhetsbrottsförsäkring

Förmögenhetsbrottsförsäkringen blir aktuell när någon av de försäkrade (se I 3) begår förmögenhetsbrott mot försäkringstagaren. Ni måste begära en polisutredning för att bevisa förmögenhetsbrottet.

I 1. Vem försäkringen gäller för

Försäkringen gäller för försäkringstagaren.

I 2. När skadan ska ha inträffat

För att försäkringen ska gälla ska skada ha uppkommit genom ett förmögenhetsbrott

- som har begåtts i Sverige och upptäcks under försäkringsperioden
- som leder till ett skadeståndskrav för sådant brott som upptäcks under försäkringsperioden och som inte omfattas av tidigare tecknade försäkringar.

Med upptäckt om skada avses att vd, ledamot av styrelse eller motsvarande befattning/funktion får kännedom, helt eller delvis, om det inträffade. Om flera skador genom samma brottsliga gärning upptäcks under flera avtalstider ska de anses upptäckta när den första skadan upptäcktes.

I 3. Vem som ska ha begått brottet

Försäkringen gäller för förmögenhetsbrott som bevisligen begåtts av försäkringstagarens

- arbetstagare (personer som fastighetsägaren 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. Försäkringen omfattar dessutom skäliga rättegångskostnader som försäkringstagaren svarar för.

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 saken upptäcks vid enbart en inventering såvida inte ett bestämt brottstillfälle kan fastställas.
- För böter, viten och straffavgifter som ni har ålagts att betala.
- För skadehändelse som skulle kunna omfattas av en ansvarsförsäkring eller rättsskyddsförsäkring.
- För förmögenhetsförlust till följd av, eller som har samband med, utpressning.

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 prisbasbeloppet, 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 avsnitt K. Dessutom måste försäkringstagaren

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

Vid åsidosättande av dessa säkerhetsföreskrifter gäller vad som framgår i avsnitt K.

J. Byggherreansvarsförsäkring

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

Det här är en tilläggsförsäkring och den ingår endast om det framgår av ert försäkringsbrev.

J 1. Vem försäkringen gäller för

Försäkringen gäller för försäkringstagaren 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 försäkringen 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

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

J 4. Skadestånd som försäkringen gäller för

J 4.1 Person- och sakskador

Försäkringen gäller vid skadeståndskrav för person- och skada.

J 4.2 Ren förmögenhetsskada

Försäkringen gäller vid rena förmögenhetsskador om något av följande gäller:

- Försäkringstagaren 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 prisbasbelopp om inget annat framgår av försäkringsbrevet.

J 7. Högst ersättning

För egendomsskador: Den högsta ersättningen är sammanlagt 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 avsnitt K och säkerhetsföreskrifterna här i J 8.

J 8.1 Kostnader i samband med besiktning

Inför vissa arbeten måste försäkringstagaren utföra en besiktning, se nedan. Brandkontoret ersätter inte kostnaden 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 8.4 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.

Följs inte säkerhetsföreskrifterna i avsnitt K så hänvisas till konsekvenserna i samma kapitel.

Föreskrifter och fastighets- ägarens övriga 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 som fastighetsägare har rutiner och kunskap så att ni kan följa och uppfylla kraven.

K. Föreskrifter och försäkringstagarens övriga skyldigheter

K 1. Säkerhetsföreskrifter – arbeta säkert och vårda er egendom

K 1.1 Försäkringstagaren har ansvar för att regler följs

Som försäkringstagare ansvarar fastighetsägaren 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, besiktningsmän eller motsvarande meddelar i skadeförebyggande syfte
- som framgår av försäkringsbrevet eller av särskilt villkor
- som framgår av föreskrifterna som anges nedan.

De parter som likställs med den försäkrade i dessa föreskrifter är:

- anställda i ledande ställning hos fastighetsägaren, styrelseledamöter, ansvariga funktionärer
- annan som med den försäkrades samtycke har tillsyn över den försäkrade egendomen, till exempel förvaltare, entreprenörer och andra uppdragstagare som den försäkrade har anlitat
- annan som har att tillse att säkerhetsföreskriften följs.

K 1.2 Underhåll

Fastigheten, dvs byggnad och markanläggningar, ska underhållas enligt god branschstandard. Försäkringstagaren bör ha en beslutad underhållsplan som kontinuerligt uppdateras och följs.

K 1.3 Byggregler

Konstruktioner och installationer ska vara utförda enligt vid tiden för uppförandet eller reparationen gällande bygg- och branschregler.

Installationer och arbeten i fastigheten 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.

Efter att ett VVS-arbete eller ett arbete i våtutrymme är färdigt ska försäkringstagaren i egenskap av fastighetsägare göra en egenkontroll som ska dokumenteras 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 uppfyller de krav på avloppsledningar som finns i Boverkets Byggregler (BBR), se deras webbplats boverket.se
- ledningssystem, tätskikt och liknande anordningar

som är avsedda att förhindra utströmning underhålls i tillräcklig omfattning.

K 1.4 Skydda ledningar från att frysa sönder (gäller för A 7 Vattenförsäkring)

Försäkringstagaren ska vidta åtgärder för att förhindra att ledningssystem fryser sönder, så att vatten och andra vätskor inte riskerar att strömma ut. Om byggnaden inte hålls uppvärmd till minst 15 grader C ska ledningssystem och installationer som innehåller vatten eller annan vätska stängas av och tömmas. Alternativt kan vattnet eller vätskan antifrysbehandlas.

K 1.5 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 arbeten som medför uppvärmning eller gnistbildning som till exempel svetsning, skärning, lödning, takläggning, bearbetning med snabbgående verktyg.

K 1.6 Revisionsbesikta starkströmsanläggningar

Om försäkringstagaren har starkströmsanläggningar i fastigheten ska ni följa Brandskyddsföreningens och Elektriska nämndens anvisningar om starkströmsanläggningar, se brandskyddsforeningen.se/elbesiktning. Med starkströmsanläggningar avses varje elektrisk anläggning för sådan spänning, ström eller frekvens som kan vara farlig för person eller egendom.

K 1.7 Se till att ha släckningsredskap och larm (gäller för A 8.1 Brand)

Som fastighetsägare ska ni bedriva ett systematiskt brandskyddsarbete och ha tillräckliga brandsläckningsredskap och brandlarm, enligt Brandskyddsföreningens rekommendationer.

K 1.8 Laddningsplats för batteri (gäller för A 8.1 Brand)

Laddning av batterier till fordon, truckar, cyklar, städmaskiner och liknande ska ske på särskild anordnad laddningsplats utformad i enlighet med Arbetsmiljöverkets gällande föreskrifter. Varaktig märkning eller avgränsning ska anordnas på golvet minst 1,5 meter från batteriets/fordonets sidor. Inget brännbart material får finnas inom detta område alternativt ska det finnas avskärmningar inom 1,5 meters avstånd. Brännbart material får inte finnas inom 4 meters höjd om det inte är avskilt med obrännbart material. Laddning får endast ske med permanent installerade laddare alternativt med en godkänd mobil laddare.

K 1.9 Skydda era byggnader mot inbrott (gäller för A 10 Inbrottsförsäkring)

Försäkringstagaren 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 om fönstret är lättåtkomligt på annat sätt, ska fönstret dessutom vara låst med en godkänd låsenhet.

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

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

K 1.10 Hantera nycklar, kort, koder och låskombinationer säkert (gäller för A 10. Inbrottsförsäkring)

Försäkringstagaren 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 1.10.1 Nyckelskåp – bara för nycklar till allmänna utrymmen
I godkänt (SSF 3492) fast förankrat och låst skåp eller nyckeltub får det bara förvaras nycklar som går till allmänna utrymmen, till exempel pannrum, soprum eller hissmaskinrum, och bara om de utrymmena är avskilda från andra lokaler.

K 1.10.2 Byt lås direkt om ni misstänker något

Byt lås, kod eller låskombination omedelbart om ni misstänker att någon obehörig har fått tag på nyckel, nyckelkort, koden, eller låskombinationen. Förlust eller stöld av nyckar och dylikt ska polisanmälas.

K 1.11 Skydda det ni ska transportera

Om fastighetsägaren transporterar något ska ni använda ett anpassat transportmedel samt se till att det som transporteras är iordningställt på ett sätt så att det klarar 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 1.12 Skydda maskiner mot kyla (gäller för A 17 Maskinförsäkring)

Försäkringstagaren ska vidta åtgärder för att förhindra att maskiner och installationer fryser sönder enligt K 1.4 samt följa tillverkarens instruktioner.

K 1.13 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 1.14 Förvara datorprogram och datainformation säkert

Försäkringstagaren ska förvara originalexemplar av datorprogram så att inte originalet och installerade program kan skadas vid samma skadetillfälle. Bevis på nyttjanderätt (licensavtal) ska förvaras på ett sådant sätt att inte licensen och det installerade programmet kan skadas eller förloras vid ett och samma tillfälle. Ni ska säkerhetskopiera information med rimliga mellanrum och förvara säkerhetskopiorna på ett säkert sätt. Om försäkringstagaren har utrustning som är uppkopplad till en extern leverantör ska nödvändiga säkerhetsuppdateringar göras enligt de säkerhetsinstruktioner som lämnats av tillverkare eller leverantör.

K 1.15 Konsekvenser om regler och säkerhetsföreskrifter inte följs

Om försäkringstagaren 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.

K 2. Upplysningsplikt och riskökning

Brandkontoret måste alltid ha rätt uppgifter från försäkringstagaren för att ni ska ha rätt försäkringsskydd. Ni ska därför på eget initiativ informera oss om förhållanden och omständigheter som skulle kunna påverka försäkringsbehovet och vår riskbedömning. Om ni inser, eller bort inse, att Brandkontoret har fått oriktiga eller ofullständiga uppgifter är ni skyldiga att utan dröjsmål rätta uppgifterna.

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. Ni är skyldiga att på begäran från Brandkontoret lämna riktiga och fullständiga upplysningar gällande förhållanden som kan ha betydelse för frågan om försäkring ska meddelas, utvidgas eller förnyas. Även utan förfrågan ska ni lämna uppgifter om förhållanden som är av uppenbar betydelse för riskbedömningen.

K 2.2 Informera Brandkontoret om ändrade förhållanden och riskökning

Ni ska informera Brandkontoret direkt om ni till exempel påbörjar större renoverings- eller tillbyggnadsarbeten, gör nya installationer, upptäcker brister i byggnaden eller ändrar något annat i fastigheten. Om fastighetens underhåll är eftersatt, till exempel om er underhållsplan inte följs, behöver ni informera Brandkontoret då riskökningen kan påverka ert försäkringsskydd.

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, alternativt konsekvenser i K 2.6.

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 försäkringstagaren 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. Uppgifter lämnade av försäkringsförmedlaren anses vara lämnade av försäkringstagaren eller den försäkrade. Om försäkringsförmedlarens fullmakt återkallas ska ni genast meddela oss detta.

K 2.6 Konsekvenser om ni inte uppfyller upplysningsplikten

Om ni uppsåtligen eller av oaksamhet uppger felaktiga uppgifter, förtiger eller döljer något av betydelse för försäkringens omfattning och riskbedömningen kan ni få lägre ersättning eller helt förlora rätten till ersättning i enlighet med vad som framgår av försäkringsavtalslagen. Vid allvarliga fall av åsidosättande av upplysningsplikten så kan det leda till att avtalet är ogiltigt och Brandkontoret är fritt från ansvar för försäkringsfall som inträffar därefter.

Om ni lämnat felaktiga eller ofullständiga uppgifter kan det leda till att ni betalar alltför låg premie eller får alltför förmånliga villkor. Då ansvarar Brandkontoret bara enligt den omfattning och de villkor som skulle ha gällt om vi

hade haft rätt uppgifter när försäkringen meddelades. Om ni inte informerar oss om förändringar gäller försäkringen som om förändringarna inte hade skett.

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

Om risken för försäkringsfall har ökat och försäkringstagaren inte har fullgjort sin upplysningsplikt vid ändrade förhållanden eller riskökning är Brandkontoret helt eller delvis fritt från ansvar.

K 3. Räddningsplikt – avvärj och begränsa skador

Den försäkrade 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 assistera Brandkontoret att bevara en 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 försäkringstagaren eller den försäkrade uppsåtligen eller av grov vårdslöshet inte uppfyller sin räddningsplikt och det kan antas ha varit till med för Brandkontoret, har Brandkontoret rätt att göra avdrag från er skadeersättning. Ni kan även helt mista rätten till ersättning. Detsamma gäller om ni åsidosatt era skyldigheter med vetskap om att det innebar en betydande risk för att skada skulle inträffa.

K 4. Fastighetsägarens skyldigheter vid en skada

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

K 4.1 Anmäl skador så snart som möjligt

Försäkringstagaren ska anmäla skador och försäkringsfall som kan medföra ersättningskrav och skadeståndskrav till Brandkontoret snarast möjligt. I vissa försäkringsmoment finns särskilda bestämmelser rörande skyldigheter att anmäla skada (se D, E och H avseende vad som särskilt gäller).

De försäkrade samt de parter som likställs med denne enligt K 1 och den som begär ersättning är skyldig att medverka i Brandkontorets utredning utan ersättning. Denna skyldighet omfattar även i den utsträckning det behövs för Brandkontorets regresskrav (återkravs rätt). Brandkontoret ersätter inte heller den försäkrades kostnader för utomstående experter såsom tekniker, jurister eller ekonomer om inget annat avtalats.

Om den försäkrade eller den som kräver ersättning har försummat att följa skyldigheten att anmäla försäkringsfall eller dokumentera och medverka till Brandkontorets utredning enligt ovan och det har medfört skada för Brandkontoret kan den ersättning som annars skulle ha betalats sättas ned enligt vad som är skäligt med hänsyn till omständigheterna. Vid ansvarsförsäkring gäller dessutom att om Brandkontoret betalat ut ersättning till den skadelidande, har Brandkontoret rätt att från den försäkrade återkräva en skälig del av vad som betalats ut.

K 4.2 Anmäl era anspråk på försäkring ersättning
Anspråk på försäkring ersättning ska framställas till Brandkontoret snarast möjligt, dock senast inom tolv månader från tidpunkten när det förhållande som enligt försäkringsavtalet berättigar till försäkringsskydd inträdde. Framställs anspråket senare är Brandkontoret fritt från ansvar och ersättnings skyldighet.

Med det förhållande som berättigar till försäkringsskydd avses

- vid egendomsskada – tidpunkten för skadetillfället
- vid hyresförlustförsäkring – tidpunkten för ansvarstidens slut
- vid ansvarsförsäkring – tidpunkten när skadeståndskrav framställs
- vid rättsskyddsförsäkring – tidpunkten när den försäkrade anlitade ett ombud om inget annat framgår av särskilt villkor.

Det åligger försäkringstagaren eller den försäkrade att

- visa att försäkringsfall föreligger
- dokumentera skadan i syfte att fastställa dess orsak och omfattning
- styrka era krav genom att lämna specifikationer på ersättning enligt Brandkontorets anvisningar
- informera Brandkontoret om andra försäkringar/garantier som kan omfatta en skadehändelse
- snarast göra polisanmälan vid stöld eller annat brott eller misstanke om sådan handling
- skriftligen reklamera skada som vållats av en extern part, t ex en leverantör.

K 4.2.1 Vid egendomsförsäkring – särskilda skyldigheter
Specificera era krav
Den försäkrade 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 ålder samt värde före och efter skadan.

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. Försäkringstagaren måste medverka till att möjliggöra besiktningen.

K 4.4 Följ Brandkontorets anvisningar och rekommendationer
Brandkontoret kan ge rekommendationer och anvisningar om hur skador ska åtgärdas, om hur ni ska ta hand om den skadade egendomen innan åtgärd sker och om vilken reparatör eller metod ni rekommenderas välja för återställande eller sanering.

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

K 4.5 Preskription
Den som vill göra anspråk på försäkring ersättning eller annat försäkringsskydd måste väcka talan i domstol inom tio år från tidpunkten när det förhållande som enligt försäkringsavtalslagen berättigar till sådant skydd inträdde. Annars är Brandkontoret fritt från ansvar och ersättnings skyldighet.

Med det förhållande som berättigar försäkringsskydd menas

- vid egendomsförsäkring – tidpunkten för skadetillfället
- vid hyresförlustförsäkring – tidpunkten för ansvarstidens slut
- vid ansvarsförsäkring – tidpunkten när skadeståndskrav framställs
- vid rättsskyddsförsäkring – tidpunkten när den försäkrade anlitade ett ombud.

Om den försäkrade framställt anspråk till Brandkontoret inom den tid som anges i första stycket, är fristen att väcka talan alltid minst sex månader från det att Brandkontoret förklarat att vi har tagit slutlig ställning till anspråket.



Allmänna bestämmelser

Här beskriver vi de allmänna bestämmelser som gäller både för er som fastighetsägare 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 och försäkrad är den fastighetsägare som har tecknat försäkringen. Fastighetsägaren ska vara lagfaren ägare eller tomträttshavare till den fastighet som framgår av försäkringsbrevet. Försäkringen omfattar de villkor som framgår av försäkringsbrevet. När vi i dessa villkor skriver "ni" avser vi fastighetsägaren.

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.

Premien ska betalas i förskott och Brandkontorets ansvar inträder vid försäkringstidens början. Vid nyteckning och ändring gäller detta under förutsättning att premien betalas senast 14 dagar efter att försäkringen tecknades. Den tid som försäkringen är i kraft sammanfaller oftast med försäkringsperioden, dock inte om ni betalar premien för sent. Föreligger dröjsmål med premiebetalningen så inträder Brandkontorets ansvarighet först dagen efter att betalningen registrerats hos banken.

Försäkringsperioden räknas från kl. 00.00 den första dagen i försäkringsperioden. I de särskilda fall där försäkringen tecknas den första dagen i försäkringsperioden träder försäkringen i kraft tidigast det klockslag när den tecknades. Försäkringen omfattar inte händelser som inträffat innan försäkringen trätt i kraft.

L 4.1 Förnyelse av försäkringen

Försäkringen förnyas på huvudförfallodagen under förutsättning att försäkringstagaren betalar premien för en ny försäkringsperiod enligt den faktura som Brandkontoret skickar ut. Betalas premien efter att fakturan förfallit till betalning så börjar försäkringen gälla dagen efter den tidpunkt då betalningen är registrerad hos banken. Vid sen betalning kan det uppstå ett glapp i försäkringsskyddet som kan påverka försäkringsskyddet. Premien behöver dock inte vara betald tidigare än 30 dagar efter det att Brandkontoret har skickat faktura.

Om Brandkontoret har anledning att inte förnya försäk-

ringen ska Brandkontoret underrätta er om det senast en månad före försäkringsperiodens slut, annars förlängs försäkringsperioden med lika många dagar som underrättelsen är försenad.

L 5. 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 4.

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. Försäkringen upphör att gälla om

- ni inte betalar första premien i rätt tid
- 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 fastighetsägaren eller den försäkrade väsentligt har åsidosatt sina förpliktelser mot Brandkontoret
- 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.

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. Om försäkrad egendom skadats under försäkringsperioden är premien för den skadade egendomen förbrukad och återbetalas ej.

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 samt visa kvitton för att styrka er kostnad. 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 leverantörs-garanti

Brandkontoret betalar inte kostnader för egendomsskador som en entreprenör eller annan leverantör är skyldig att ersätta enligt avtal. Däremot ersätter Brandkontoret om egendomsskadan orsakar följdskador på något annat än det som leverantörens garanti gäller för.

Brandkontoret ersätter kostnader som omfattas av en leverantörsgaranti om den försäkrade kan visa att en leverantör inte kan fullgöra sin skyldighet, till exempel på grund av konkurs. En förutsättning är att ni skriftligen 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

Tvist angående tolkningen eller tillämpningen av detta försäkringsavtal eller frågor med anknytning till avtalsförhållandet ska avgöras enligt svensk lag i svensk domstol.

L 11. Brandkontorets ansvar vid dubbel-försäkring

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 § försäk-

ningsavtalslagen (2005:104). Försäkringstagaren eller den försäkrade har en skyldighet att informera Brandkontoret om det finns andra försäkringar som kan omfatta en skadehändelse.

L 12. Allmänna undantag – när försäkringen inte gäller

L 12.1 Grov vårdslöshet och uppsåt

Brandkontoret lämnar ingen 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 denne 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 ersättningen 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 liknande händelser
- förluster, skador, ansvar, anspråk eller kostnader av vilken karaktär som helst som direkt eller indirekt är orsakade av, bidragit till, härrörande från, till följd av eller i samband med en strejk, upplöpp eller civil olydnad oavsett annan orsak eller händelse som bidrar samtidigt.

Med strejk, upplöpp eller civil olydnad menas strejkande, utestängda arbetare eller personer som deltar i arbetsoroligheter, upplöpp eller civila uppror eller varje åtgärd som vidtas för att kontrollera, förhindra eller undertrycka sådan strejk, upplöpp eller civil olydnad.

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

L 12.3 Terrorism

Om en skada orsakats av en terroristattack eller står i direkt eller indirekt samband med en terroristattack gäller försäkringen med följande undantag.

Försäkringen gäller inte för skada

- genom oförutsett avbrott i tillförsel utifrån av gas, el, vatten eller värme
- som innebär att leveransavtal inte kan fullföljas på grund av att sådan skada, som försäkringen annars



- skulle omfatta, inträffat hos en leverantör med vilken den försäkrade har ett gällande avtal
- som orsakas av nukleära vapen eller kontamination av nukleära, biologiska eller kemiska substanser.

Brandkontorets återförsäkring kan med anledning av skada orsakad av terrorism komma att förändras. Brandkontoret har därför rätt att helt exkludera eller förändra sitt åtagande enligt detta avtal med anledning av en skada orsakad av terrorism 14 dagar efter det att meddelande härom avsänts till försäkringstagaren.

Högsta ersättning

Vid ersättningsbar egendomsskada (inklusive avbrott, extrakostnad, hyresförlust och följskada) är högsta sammanlagda ersättning begränsad till 700 000 000 kr. Skulle flera försäkringar och försäkringstagare hos Brandkontoret drabbas vid samma skadetillfälle (kumul) är den sammanlagda ersättningen vid varje skadetillfälle dock begränsad till högst 700 000 000 kr för samtliga berörda försäkringar och försäkringstagare och ersättningen fördelas i förhållande till respektive skadebelopp.

Terrorhandling

Med terrorism eller terrorhandling avses en handling som inbegriper men inte är begränsad till användning av tvång eller våld och/eller hot om tvång eller våld av en person eller grupp(er) av personer, som antingen handlar ensam eller för en organisations eller statsmakts räkning eller i förbindelse med en organisation eller statsmakt, vilken begås för eller av politiska, religiösa, ideologiska eller etniska syften eller skäl, inklusive avsikten att påverka en statsmakt och/eller att injaga fruktan i allmänheten eller någon del av allmänheten.

L 12.4 Sanktionsbegränsning och undantagsklausul

Försäkringen gäller inte för skada eller utbetalning av någon förmån i den utsträckning villkoret för sådant skydd, betalning av sådan skada eller villkor för sådan förmån skulle exponera Brandkontoret för någon sanktion, förbud eller inskränkning under en resolution från FN eller handels- eller ekonomiska sanktioner, lagar eller föreskrifter från EU, Storbritannien, Nordirland eller USA.

L 12.5 Pandemi eller epidemi

Försäkringen gäller inte för förlust, skada eller skadeståndskrav orsakade av en pandemi eller epidemi om WHO (World Health Organisation) eller liknande godkänt nationellt eller internationellt organ officiellt har fastställt att det råder en pandemi eller epidemi och som beror på

- faktiska, påstådda, befarade eller hotande smittsamma sjukdomar orsakade av virus eller bakterier och/eller
- åtgärder som vidtagits eller som underlåtit att vidtas för att kontrollera, förebygga eller hindra spridningen av en pandemi eller epidemi.



M. Skadedjursförsäkring

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 begynnelsedag.

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 begynnelsedagen såvida Anticimex inte dessförinnan nekat eller meddelat undantag från försäkringen. När försäkringen börjar gälla inträder Anticimex ansvar från begynnelsedagen.

M 7.2 Omfattning

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

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

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 ekonomibyggnad 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