Försäkringsvillkor FS130
Fastighetsförsäkring

Gäller från och med 1.1.2023

TMH 0.2

Innehållsförteckning

1	**Definitioner och centrala begrepp i anslutning till den försäkrade egendomen och ersättning av skador**
1.1	**Försäkringsobjekt**
1.1.1	Byggnad
1.1.2	Sedvanliga konstruktioner som finns på tomten och lös egendom som hör till underhåll av byggnader
1.1.3	Jordmån, gårdsområdets ytkonstruktioner och planteringar
1.1.4	Hyresinkomst
1.2	**Försäkringsbelopp**
1.3	**Försäkringsvärde**
1.4	**Återanskaffningsvärde**
1.4.1	Återanskaffningsvärde utan försäkringsbelopp i euro
1.4.2	Återanskaffningsvärde i euro som försäkringstagaren meddelat
1.5	**Dagsvärde**
1.6	**Verkligt värde**
1.7	**Överenskommet värde (förstariskförsäkring)**
1.8	**Restvärde**
1.9	**Åldersavdrag**
1.10	**Självrisk**
1.11	**Giltighetsområde**
1.12	**Giltighetstid**
1.13	**Underförsäkring**
1.14	**Överförsäkring**
2	**Skadebelopp**
2.1	**Skadebelopp enligt återanskaffningsvärde**
2.1.1	Skatteförfattningars inverkan på skadebelopp
2.1.2	Inverkan av ändring i byggbestämmelserna på byggnadens skadebelopp
2.1.3	Skadebelopp för planteringar på byggnadens gårdsområde
2.1.4	Skadebelopp för anordningar och system
2.1.5	Skadebelopp för leasingegendom
2.1.6	Utredningskostnader för skada
2.1.7	Forceringskostnader
2.1.8	Reparationer, underhålls-, service- och förbättringsarbeten
2.1.9	Mikrobundersökningar
2.1.10	Restvärdets inverkan på skadebelopp
2.1.11	Åldersavdrags inverkan på skadebelopp
2.2	**Skadebelopp enligt dagsvärde**
2.3	**Skadebelopp enligt överenskommet värde (förstariskförsäkring)**
2.4	**Skadebelopp för hyresinkomst**
3	**Ersättningsbelopp**
4	**Utbetalning av ersättning**
5	**Övriga bestämmelser**
5.1	**Anmälan om skada och skadeinspektion**
5.2	**Uppgifter som behövs för utredningen av en skada**
5.3	**Beställare av reparationer och återanskaffning**
5.4	**Fennias rätt att lösa in skadad egendom och betala ut ersättning**
5.5	**Återbetalning av ersättning**

5.6 Försäkringens giltighet och försäkringspremie efter ett försäkringsfall
6 Skador som ersätts samt begränsningar, åldersavdrag och förhöjda självrisker i anslutning till dem
6.1 Brand, rök, sot, utlösning av en släckningsanläggning och direkt blixtnedslag
6.1.1 Skador som ersätts
6.1.2 Ersättningsbegränsningar
6.1.3 Förhöjda självrisker
6.2 Explosion
6.2.1 Skador som ersätts
6.2.2 Ersättningsbegränsningar
6.3 Storm och hagelskur
6.3.1 Skador som ersätts
6.3.2 Ersättningsbegränsningar
6.3.3 Förhöjd självrisk
6.4 Inbrott
6.4.1 Skador som ersätts
6.4.2 Ersättningsbegränsningar
6.4.3 Åldersavdrag
6.5 Skadegörelse
6.5.1 Skador som ersätts
6.5.2 Ersättningsbegränsningar
6.6 Läckage
6.6.1 Skador som ersätts
6.6.2 Ersättningsbegränsningar
6.6.3 Åldersavdrag
6.6.4 Förhöjda självrisker
6.7 Vilddjur som trängt in i byggnaden
6.7.1 Skador som ersätts
6.7.2 Ersättningsbegränsningar
6.8 Husteknik som gått sönder
6.8.1 Skador som ersätts
6.8.2 Ersättningsbegränsningar
6.8.3 Åldersavdrag
6.9 Gemensamma ersättningsbegränsningar för fastighetsförsäkring
7 Indexvillkor

Fastighetsförsäkring

TMH 0.3

Fastighetsförsäkringsvillkoren fastställer innehållet i försäkringsavtalet tillsammans med de allmänna avtalsvillkoren, försäkringsbrevet och de specialvillkor och säkerhetsföreskrifter som anges i försäkringsbrevet. När försäkringen tecknades har man kunnat avtala om specialvillkor som utvidgar eller begränsar försäkringsskyddet. Dessa anges i försäkringsbrevet.

De försäkrade byggnaderna och deras volym eller försäkringsbelopp anges i försäkringsbrevet.

1 Definitioner och centrala begrepp i anslutning till den försäkrade egendomen och ersättning av skador

1.1 Försäkringsobjekt

1.1.1 Byggnad

Försäkringsobjekt är den byggnad som anges i försäkringsbrevet. Byggnaden omfattar fast monterade konstruktioner, möbler och ytbeläggningar, som försäkringstagaren äger, till dessas ursprungliga skick, eller till förnyad standard i hela byggnaden om dessa senare förnyats.

Byggnaden omfattar även fast monterad och annan husteknik till dess ursprungliga skick, eller till förnyad standard i hela byggnaden om dessa senare förnyats.

A Med fast monterad husteknik avses följande:

- Anordningar, utrustningar och maskiner för elektrifiering, uppvärmning, avkylning, ventilation, vattendistribution, avlopp, brandsläckning, övervakning, larm, dataöverföring, styrning och reglering som är fast monterade och tjänar byggnadens användning samt ledningar, kablar, rör, kanaler och cisterner som hänför sig till dessa i byggnaden och på tomten samt anslutningsledningar, -kablar, -rör och -kanaler fram till den allmänna anslutningen. Ledningar, kablar, rör och kanaler utanför byggnaden är försäkrade högst 100 meter från byggnaden. Begränsningen i meter gäller inte rörnät för värmeuppsamling i jordvärmesystem.
- Hissar och rulltrappor som tjänar byggnadens användning.
- Ytterdörrar avsedda för varutransport i affärs-, produktions- och lagerlokaler som används inom den affärsverksamhet som bedrivs i byggnaden.
- Värmestolpar eller -uttag för fordon och laddningsstationer för elbilar.
- Solpaneler inklusive reglage som tjänar byggnadens användning.

B Med annan husteknik avses följande:

I en byggnad som är avsedd för permanent boende omfattar den försäkrade hustekniken även en tvättmaskin, mangel och torktumlare i en tvättstuga i invånarnas gemensamma bruk samt kylanläggningar i kallutrymmen i invånarnas gemensamma bruk och bastuugnen i en bastu i invånarnas gemensamma bruk.

Till försäkringsobjekt hör utöver ovannämnda också kylskåp, diskmaskiner, bastuaggregat, spisar och spisfläktar i lägenheterna enligt lägenhetens ursprungliga utrustningsnivå.

Försäkringsobjekt är dock inte följande:

- Delar av och lokaler och ändringar i byggnaden för vilkas byggande man inte fått ett behövligt bygglov eller åtgärdstillstånd eller för vilka man fått ett nekande svar på ansökan om åtgärdstillstånd.
- Maskiner, anordningar, utrustningar, cisterner, rörnät, ledningar, konstruktioner, möbler och ytbeläggningar som enbart tjänar sådan affärs-, produktions- eller hobbyverksamhet eller någon annan motsvarande verksamhet som utövas i byggnaden.

- Konstruktioner och utrustningar som balkong- och specialglas, reklamskyltar och -tejp, markiser, antenner och övervaknings- och larmanordningar som aktieägaren, hyresgästen eller någon annan som använder byggnaden har skaffat och äger.
- Byggkonst som statyer, skulpturer, reliefer, vägg- och takmålningar.
- Konstruktioner under byggnadens grundsula, som pålningar och avlastning av grunden.
- Anordningar och utrustningar som används för att hålla plan eller passager som är belägna utomhus eller i lokaler som inte är värmeisolerade fria från is samt ledningar, kablar, kanaler och cisterner i anslutning till dem.
- Uppvärmningsanordningar med en effekt på över 1 MW eller som även tjänar andra byggnader än de byggnader som försäkrats med denna försäkring.
- Kylanordningar och -ämnen i fryshus och kylförvaringsbyggnader.

1.1.2 Sedvanliga konstruktioner som finns på tomten och lös egendom som hör till underhåll av byggnader

Utöver byggnaden omfattar försäkringsobjektet även följande som försäkringstagaren äger:
- Fast monterade staket och portar och fast byggda sedvanliga konstruktioner som finns på byggnadens tomt sammanlagt högst upp till 10 000 euro. Försäkringsobjekt är dock varken strandkonstruktioner eller bryggor över 20 m².
- Carportar, avfallstak och andra motsvarande tak på högst 40 m² som finns på byggnadens tomt.
- Lager och gårdsbyggnader som inte är värmeisolerade på högst 20 m² och som finns på byggnadens tomt.
- Sedvanliga verktyg och arbetsmaskiner med en effekt på högst 5 kW inklusive bränsle, vilka enbart används för underhåll av byggnaden och dess gårdsområde. Försäkringsobjekt är dock inte båtar, prämar, fartyg, luftfarkoster och modellflygplan.
- Bränslen som används för uppvärmning av byggnaden högst upp till 10 000 euro.
- Anordningar och inventarier som är avsedda för gemensamt bruk i anslutning till permanent boende i privathushåll, till exempel inventarier i ett hobbyrum som är i invånarnas gemensamma bruk i ett bostadshöghus.

1.1.3 Jordmån, gårdsområdets ytkonstruktioner och planteringar

Försäkringsobjekt är utöver byggnaden också byggnadens jordmån samt ytkonstruktioner och planteringar på gårdsområdet.

Per skada ersätts följande:
- Trädbestånd och planteringar på gårdsområdet samt ytkonstruktioner upp till totalt högst 10 000 euro.
- Undersökningskostnader eller kostnader för rengöring eller byte och kostnader för transport och behandling av avfall till följd av förorenad jordmån högst upp till 200 000 euro.

En förutsättning för att skador på jordmån och ytkonstruktioner på gårdsområdet ska ersättas är att skadan på dem varit en direkt och oundviklig följd av en ersättningsbar sakskada på byggnaden (byggnadens konstruktioner, inventarier, ytbeläggningar och husteknik).

Förutsättningen för ersättning av jordmån är dessutom att kostnaderna har uppstått på grund av en myndighets tvingande bestämmelse senast inom ett år från skadefallet.

1.1.4 Hyresinkomst

Försäkringsobjekt förutom byggnaden är också hyresinkomst som försäkringstagaren får för uthyrning av byggnaden eller en del av den. Hyresinkomst är försäkringsobjekt upp till ett belopp om 0,75 procent i månaden räknat av försäkringsbeloppet för den skadade byggnaden. Om ett försäkringsbelopp i euro inte har fastställts för byggnaden, är den hyresinkomst som är försäkringsobjekt högst 2 euro/m³ i månaden räknat av den skadade byggnadens volym.

Förlorad hyresinkomst ersätts för en period på högst 12 månader. Förutsättningen för ersättning av

hyresinkomst är att förlusten av hyresinkomsten har varit en direkt och oundviklig följd av en ersättningsbar sakskada på byggnaden (byggnadens konstruktioner, inventarier, ytbeläggningar och husteknik).

Försäkringsobjekt är inte skötselvederlag, finansieringsvederlag eller övriga vederlagsintäkter eller bruksavgifter.

1.2 Försäkringsbelopp

Försäkringsbeloppet är det penningbelopp som anges i försäkringsbrevet och som grundar sig på det återanskaffningsvärde som försäkringstagaren meddelat för egendomen eller på dess verkliga värde eller på det överenskomna värdet (förstariskförsäkring), enligt vad som anges i försäkringsbrevet. Grunden för försäkringsbeloppet anges i försäkringsbrevet.

Försäkringsbeloppet utgör beräkningsgrund för försäkringspremien. Försäkringsbeloppet utgör inte grund för skadebeloppet eller dess beräkning.

När försäkringstagaren fastställer försäkringsbeloppet för egendomen ska även följande beaktas:
- bestämmelser om beskattning (till exempel mervärdesskatt)
- transport- och installationskostnader för reparation och nyanskaffning av egendom
- rivnings-, röjnings- och förstöringskostnader för egendom som skadats så att den inte kan repareras samt kostnader för transport och handläggning i anslutning till dessa.

Försäkringsbeloppet justeras årligen enligt det index som anges försäkringsbrevet. Indexet beskriver förändringarna i pris- och kostnadsnivån i Finland.

1.3 Försäkringsvärde

Egendomens försäkringsvärde används vid beräkning av skade- och ersättningsbelopp. Försäkringsvärdet är egendomens återanskaffningsvärde när egendomens dagsvärde är minst 50 procent av egendomens återanskaffningsvärde. Försäkringsvärdet är egendomens dagsvärde när egendomens dagsvärde är mindre än 50 procent av egendomens återanskaffningsvärde.

1.4 Återanskaffningsvärde

Egendomens återanskaffningsvärde är det penningbelopp som behövs för att skaffa en ny likadan eller till sina egenskaper närmast motsvarande egendom till samma ställe. Återanskaffningsvärdet omfattar också transport- och monteringskostnader för reparation och nyanskaffning av egendom samt rivnings-, röjnings- och förstöringskostnader för egendom som skadats så att den inte kan repareras samt kostnader för transport och handläggning i anslutning till dessa.

Byggnadens försäkringsbelopp kan grunda sig på byggnadens återanskaffningsvärde utan att ett försäkringsbelopp i euro har fastställts för byggnaden eller utan att försäkringstagaren meddelat ett återanskaffningsvärde i euro för byggnaden enligt följande:

1.4.1 Återanskaffningsvärde utan försäkringsbelopp i euro

När byggnadens försäkringsbelopp grundar sig på byggnadens återanskaffningsvärde utan att det fastställts ett försäkringsbelopp i euro för byggnaden, grundar sig försäkringen på byggnadens volym som försäkringstagaren meddelat Fennia. Om volymen har anmälts korrekt, är byggnaden försäkrad till sitt fulla återanskaffningsvärde.

Som byggnadens volym ska meddelas byggnadens volym beräknad enligt RT-kortet 120.12 eller enligt det RT-kort som ersatt det eller enligt standarden SFS-EN 15221-6. Om ett skyddstak eller en motsvarande byggnad inte har alla ytterväggar, beräknas volymen enligt de yttre måtten.

1.4.2 Återanskaffningsvärde i euro som försäkringstagaren meddelat

När byggnadens försäkringsbelopp grundar sig på byggnadens återanskaffningsvärde i euro som försäkringstagaren meddelat Fennia, ska det meddelade eurobeloppet täcka alla kostnader som uppstår för byggande av en ny likadan eller till sina egenskaper närmast motsvarande byggnad på samma plats. Återanskaffningsvärdet som försäkringstagaren meddelat ska också omfatta transport- och monteringskostnader för reparation och nyanskaffning av egendom samt rivnings-, röjnings- och förstöringskostnader för egendom som skadats så att den inte kan repareras samt kostnader för transport och handläggning i anslutning till dessa.

1.5 Dagsvärde

Egendomens dagsvärde är det penningbelopp som fås när det i återanskaffningsvärdet görs avdrag för värdeminskning på grund av egendomens ålder, slitage, föråldrad teknik, nedsatt användbarhet eller en annan motsvarande orsak.

1.6 Verkligt värde

Egendomens verkliga värde är det penningbelopp utan moms vilket man skulle ha fått för egendomen om det hade sålts på normala villkor omedelbart före skadan. Det bruksvärde som egendomen i övrigt har för försäkringstagaren inverkar inte på det verkliga värdet. Med egendomens verkliga värde avses inte det begärda priset eller bytesvärdet, utan det pris som flera köpare skulle ha varit redo att betala. Som egendomens verkliga värde beräknas dock högst egendomens återanskaffningsvärde.

1.7 Överenskommet värde (förstariskförsäkring)

När grunden för försäkringsbeloppet för egendomen är ett överenskommet värde är det fråga om en förstariskförsäkring. Från förstariskförsäkringen ersätts skador på den försäkrade egendomen enligt normala ersättningsbestämmelser om återanskaffningsvärde, dagsvärde och verkligt värde (se punkt 2.3). På förstariskförsäkringen tillämpas dock inte underförsäkringsregeln.

1.8 Restvärde

Med restvärde avses egendomens värde genast efter skadan. Restvärdet beräknas genom att använda samma grunder som direkt före skadan.

1.9 Åldersavdrag

Åldersavdrag är de avdrag som på grund av egendomens ålder eller bruksmängd beaktas när skadebeloppet beräknas.

1.10 Självrisk

En självrisk är den andel som vid varje skadefall dras av från skadebeloppet vid beräkning av ersättningsbeloppet och som anges i försäkringsbrevet eller som separat fastställs i försäkringsvillkoren. Om en sakskada samtidigt hänför sig till flera egendomsobjekt hos samma försäkringstagare på samma ställe, avdras endast den största fastställda självrisken. Om det för samma skadefall betalas ersättning både från en egendoms- och avbrottsförsäkring som tecknats av samma försäkringstagare, avdras endast den största fastställda självrisken.

TMH 0.5

1.11 Giltighetsområde

Försäkringens giltighetsområde är det ställe som anges i försäkringsbrevet eller ett annat område som separat fastställs i försäkringsvillkoren. Försäkringen ersätter endast skador som inträffat inom försäkringens giltighetsområde.

Oavsett vilket giltighetsområde som anges för försäkringen i försäkringsbrevet eller vad som anges ovan,

- så gäller försäkringen inte i länder utanför Finland och inga ersättningar betalas ut till den del lagstiftningen i landet i fråga kräver lokal försäkring hos ett lokalt försäkringsbolag
- så gäller försäkringen inte och inga ersättningar betalas ut om beviljande av försäkringsskyddet eller utbetalning av ersättningar strider mot Förenta nationernas resolution, eller mot handelssanktioner, ekonomiska sanktioner, förbud eller begränsningar enligt Europeiska unionens, Förenade konungariket eller Förenta staternas lagar och bestämmelser.

1.12 Giltighetstid

Försäkringens giltighetstid är den period som anges i försäkringsbrevet eller en annan period som separat fastställs i försäkringsvillkoren. Försäkringen ersätter endast skador som inträffat under försäkringens giltighetstid.

1.13 Underförsäkring

En egendom är underförsäkrad om byggnadens försäkringsbelopp i euro, som meddelats Fennia, är mindre än byggnadens försäkringsvärde eller om byggnadens volym, som meddelats Fennia, är mindre än byggnadens faktiska volym. I sådana fall ersätter försäkringen endast en så stor del av skadebeloppet efter avdrag för självrisken som förhållandet mellan den volym som meddelats Fennia och den faktiska volymen utvisar eller förhållandet mellan det försäkringsbelopp som meddelats Fennia och försäkringsvärdet utvisar.

Byggnadens volym beräknas enligt RT-kortet 120.12 eller enligt det RT-kort som ersatt det eller enligt standarden SFS-EN 15221-6. Om ett skyddstak eller en motsvarande byggnad inte har alla ytterväggar, beräknas volymen enligt de yttre måtten.

1.14 Överförsäkring

En egendom är överförsäkrad om byggnadens försäkringsbelopp i euro, som meddelats Fennia, är högre än byggnadens försäkringsvärde eller om byggnadens volym, som meddelats Fennia, är högre än byggnadens faktiska volym. Som grund vid beräkning av ersättningsbeloppet används då det faktiska skadebeloppet som beräknats enligt punkt 2.

2 Skadebelopp

Skadebeloppet beräknas i enlighet med bestämmelserna i punkt 2.1 - 2.3.

2.1 Skadebelopp enligt återanskaffningsvärde

Om egendomens dagsvärde är direkt före skadan minst 50 procent av egendomens återanskaffningsvärde, beräknas skadebeloppet enligt återanskaffningsvärdet.

Ett skadebelopp enligt återanskaffningsvärdet beräknas enligt gällande prisnivå vid skadetidpunkten.

Om den skadade egendomen kan repareras, är skadebeloppet reparationskostnaderna, dock högst återanskaffningsvärdet med avdrag för egendomens restvärde. Reparationskostnaderna räknas in i skadebeloppet enligt det alternativ som konstaterats vara billigast.

Om man har förlorat egendomen helt eller den har skadats så att den inte längre kan reparares, är skadebeloppet de kostnader som uppstår när man skaffar en likadan eller till sina egenskaper närmast motsvarande egendom till samma plats, dock högst återanskaffningsvärdet med avdrag för egendomens restvärde.

Bygg- och reparationskostnader räknas in i skadebeloppet högst till det belopp de skulle ha om de uppstod vid tillämpning av allmän bygg- och reparationsteknik i Finland och vid användning av bygg- och reservdelar och tillbehör som är allmänt tillgängliga i Finland.

Vid beräkning av skadebeloppet enligt återanskaffningsvärdet beaktar man dessutom punkterna 2.1.1 - 2.1.11.

2.1.1 Skatteförfattningars inverkan på skadebelopp

Vid beräkning av skadebelopp beaktas skatteförfattningar. Sådana är t.ex. mervärdesskattelagen och motsvarande författningar som tillämpas utanför Finland.

Om den försäkrade skulle vara berättigad att göra avdrag för mervärdesskatt på en vara eller tjänst i anslutning till reparation eller återanskaffning av egendom eller berättigad till skatteåterbäring, inräknas denna mervärdesskatt inte i skadebeloppet oberoende av om reparationen eller återanskaffningen har gjorts eller vem som har beställt eller betalat varan eller tjänsten. Den försäkrade ska lämna en redogörelse till Fennia för om han eller hon kan göra avdrag för den skatt som motsvarar momsen och som tillämpas utanför Finland. Om inte en sådan redogörelse lämnas in, beräknas skadebeloppet alltid utan skatt.

2.1.2 Inverkan av ändring i byggbestämmelserna på byggnadens skadebelopp

Vid beräkning av skadebeloppet enligt byggnadens återanskaffningsvärde beaktas de tilläggskostnader som uppstår av att den förstörda tidigare existerande konstruktionen renoveras att motsvara byggbestämmelsers minimikrav enligt tidpunkten för renoveringen. Av dessa faktiska tilläggskostnader till följd av tvingande byggbestämmelser räknas in i skadebeloppet högst 5 procent beräknat av försäkringsbeloppet för den skadade byggnaden. Som skadebelopp beräknas emellertid högst byggnadens försäkringsbelopp i euro.

Om ett försäkringsbelopp i euro inte har fastställts för byggnaden, beaktas faktiska tilläggskostnader till följd av tvingande byggbestämmelser för högst 20 euro/m³ beräknat utifrån den skadade byggnadens volym. Som skadebelopp beräknas emellertid högst byggnadens försäkringsvärde.

2.1.3 Skadebelopp för planteringar på byggnadens gårdsområde

Skadebeloppet för planteringar på byggnadens gårdsområde utgörs av anskaffnings- och planteringskostnaderna för de plantor som finns allmänt tillgängliga i Finland.

2.1.4 Skadebelopp för anordningar och system

Om en anordning eller ett system skadas delvis, räknas in i skadebeloppet bara de faktiska reparationskostnader för den skadade och reparationsdugliga delen och de faktiska återanskaffningskostnaderna för en del som skadats så att den inte kan repareras. I skadebeloppet räknas inte in hela anordningens eller systemets förlorade användbarhet eller värdeminskning och inte heller den oskadade delen av anordningen eller systemet oavsett om anordningen eller systemet repareras till funktionsdugligt skick eller inte.

Denna villkorspunkt tillämpas även i det fall att en ny eller begagnad del som behövs för att reparera anordningen eller systemet inte längre finns att få.

2.1.5 Skadebelopp för leasingegendom

Skadebeloppet för leasingegendom är högst finansbolagets återstående fordran på basis av ett leasingavtal med tillägg för det restvärde som fastställts för egendomen i leasingavtalet när avtalsperioden löper ut.

2.1.6 Utredningskostnader för skada

I skadebeloppet inräknas inte kostnader för utredning av en skada, som t.ex. utförd arbetstid, inkomstbortfall eller kostnader för datakommunikation, inkvartering och resor.

2.1.7 Forceringskostnader

I skadebeloppet inräknas normala arbets- och anskaffningskostnader. I skadebeloppet inräknas inte kostnader för övertids- och helgarbete eller motsvarande forceringskostnader.

2.1.8 Reparationer, underhålls-, service- och förbättringsarbeten

I skadebeloppet inräknas inte kostnader för
- tillfälliga reparationer, underhålls-, service- och justeringsarbeten
- att förbättra kvalitet eller teknisk nivå
- att en konstruktion, maskin, anordning, utrustning eller ett system som från början gjorts felaktigt eller bristfälligt repareras i enlighet med bestämmelser, föreskrifter, bygglov eller god byggnadssed
- att förnya eller förbättra en bristfällig eller misslyckad reparation av en skadad egendom.

Kostnader för att avlägsna en funktionsstörning inräknas i skadebeloppet endast om funktionsstörningen har varit en omedelbar och oundviklig följd av en ersättningsbar skada till följd av att någonting gått sönder.

2.1.9 Mikrobundersökningar

I skadebeloppet inräknas inte kostnader som orsakats av mikrob- eller mögelundersökningar eller andra motsvarande undersökningar.

2.1.10 Restvärdets inverkan på skadebelopp

I skadebeloppet inräknas inte egendomens restvärde oavsett vad den försäkrade gör med en egendom som har ett restvärde efter en skada. Byggnadens restvärde inräknas dock i skadebeloppet för byggnaden till den del de byggnadsdelar som inte skadats vid försäkringsfallet inte på grund av lagstiftning eller tvingande myndighetsbestämmelser kan utnyttjas.

2.1.11 Åldersavdrags inverkan på skadebelopp

Vid beräkning av skadebelopp beaktas följande åldersavdrag:

Vid inbrotts- och skadegörelseskador räknas skadebeloppet för lås, så att låsets ålder och åldersavdrag beaktas i enlighet med punkt 6.4.3.

Det skadebelopp som uppstår till följd av läckage av vätska, ånga eller gas beräknas så att åldern på och åldersavdraget för rör, cisterner, vattenarmaturer, andra anordningar eller yttertak som läckt beaktas i enlighet med punkt 6.6.3.

Det skadebelopp som uppstår när husteknik gått sönder beräknas så att husteknikens ålder och åldersavdrag beaktas i enlighet med punkt 6.8.3.

2.2 Skadebelopp enligt dagsvärde

Om egendomens dagsvärde är mindre än 50 procent av egendomens återanskaffningsvärde, beräknas skadebeloppet enligt dagsvärdet.

Om skadad egendom som är reparationsdugligt inte repareras eller om inte en ny likadan egendom skaffas för samma bruksändamål till samma ställe inom två år från försäkringsfallet för att ersätta skadad egendom som inte kan repareras eller som gått förlorad helt och hållet, beräknas skadebeloppet enligt dagsvärdet, men som skadebelopp beräknas dock högst egendomens verkliga värde.

Skadebeloppet enligt dagsvärdet tillämpas dock inte vid skador där något har gått sönder när skadebeloppet beräknas genom att använda åldersavdrag som bygger på den skadade egendomens ålder eller bruksmängd (se punkt 6.4).

Skadebeloppet enligt dagsvärdet är en lika stor del av skadebeloppet enligt återanskaffningsvärdet som egendomens dagsvärde är av egendomens återanskaffningsvärde.

2.3 Skadebelopp enligt överenskommet värde (förstariskförsäkring)

Om grunden för egendomens försäkringsbelopp är ett överenskommet värde (förstariskförsäkring), beräknas skadebeloppet enligt bestämmelserna om skadebelopp enligt återanskaffningsvärde och dagsvärde (punkterna 2.1 och 2.2). På förstariskförsäkringen tillämpas dock inte underförsäkringsregeln.

2.4 Skadebelopp för hyresinkomst

Skadebeloppet för hyresinkomst är beloppet av förlorad hyresinkomst räknat enligt punkt 1.1.4. Om renoveringen av byggnaden eller ombyggnadsarbetet försenas på grund av orsaker som beror på försäkringstagaren, räknas skadebeloppet för högst den tid som renoveringen eller ombyggnadsarbetet skulle ha tagit om arbetet effektivt hade påbörjats genast efter sakskadan. Sådana orsaker är t.ex. bristfällig egendomsförsäkring eller brist på annan finansiering som behövs för renoveringen eller ombyggnadsarbetet.

3 Ersättningsbelopp

Ersättningsbeloppet fås genom att från skadebeloppet enligt punkt 2 dra av självrisken och sedan beakta eventuell underförsäkring enligt punkt 1.13 och göra avdrag från ersättningen på grund av eventuell försummelse att följa säkerhetsföreskrifterna och de allmänna avtalsvillkoren i angiven ordning.

Den högsta gränsen för Fennias ersättningsskyldighet är egendomens försäkringsbelopp som anges i försäkringsbrevet. Om försäkringsbeloppet är större än försäkringsvärdet eller om det är fråga om en egendomsförsäkring som grundar sig på nyckeltal som meddelas Fennia, är den högsta gränsen för Fennias ersättningsskyldighet egendomens försäkringsvärde.

4 Utbetalning av ersättning

Fennia betalar ut ersättning när försäkringstagaren lämnar en redogörelse för att egendomen inte har intecknats som säkerhet för skuld eller när inteckningshavarna lämnar uppgifter till Fennia för utbetalning av ersättning.

Först betalar man ut ersättning vars belopp fås genom att dra av självrisken från skadebeloppet enligt dagsvärdet, men dock högst självrisken från egendomens verkliga värde, och sedan beakta eventuell underförsäkring enligt punkt 1.13 och göra avdrag från ersättningen på grund av eventuell försummelse att följa säkerhetsföreskrifterna och de allmänna avtalsvillkoren i angiven ordning.

Om egendomens dagsvärde är mindre än 50 procent av återanskaffningsvärdet, men högre än det verkliga värdet, betalar Fennia skillnaden mellan ersättningen enligt dagsvärdet och det verkliga värdet om Fennia inom två år från det att skadan inträffade får en redogörelse för reparations- eller återanskaffningsåtgärderna och att ersättningen som först betalades ut har använts för reparation eller återanskaffning.

Om egendomens dagsvärde är minst 50 procent av återanskaffningsvärdet, betalar Fennia skillnaden mellan ersättningen enligt återanskaffningsvärdet och det verkliga värdet om Fennia inom två år från det att skadan inträffade får en redogörelse för reparations- eller återanskaffningsåtgärderna och att ersättningen som först betalades ut har använts för reparation eller återanskaffning. Rätt till ersättning enligt återanskaffningsvärdet har endast den som var försäkrad när försäkringsfallet inträffade. Rätten kan inte överföras på en tredje part. En tredje part har rätt endast till ersättning enligt dagsvärdet.

Om byggandet drar ut på tiden på grund av en myndighets tvingande bestämmelse, förlängs tidsfristen på två år med förseningstiden som direkt orsakas av bestämmelsen.

Om försäkringsfallet hänför sig till en egendom för vilken fastighets- eller företagsinteckning kan fastställas, iakttas bestämmelserna i jordabalken och lagen om företagsinteckning när ersättning betalas ut.

Om försäkringsfallet hänför sig till leasingegendom, utbetalas ersättningen till den som äger egendomen.

5 Övriga bestämmelser

5.1 Skadeanmälan och skadeinspektion

När en skada upptäcks ska den omgående anmälas till Fennia. Fennia ska beredas tillfälle att inspektera den skadade egendomen innan den förstörs, repareras eller återanskaffas. Om det är nödvändigt att inleda reparationsarbete för att undvika avbrott i affärsverksamheten eller uppkomst av någon annan tilläggsskada, kan sådana reparationsarbeten påbörjas även om någon anmälan inte har kunnat göras till Fennia. Samtlig förstörd egendom ska dokumenteras så att den förstörda egendomens typ och mängd kan pålitligt bekräftas. Fennia har rätt att inte ersätta den förstörda egendomen om ovannämnda dokumenteringskrav har försummats.

5.2 Uppgifter som behövs för utredning av skada

Försäkringstagaren ska lämna in de dokument och övriga uppgifter som Fennia begärt och som behövs för utredningen av en skada. Försäkringen ersätter inte kostnader för sådana utredningar eller kostnader för anskaffning av dem.

5.3 Beställare av reparationer och återanskaffning

Den försäkrade ska vara beställare av reparationsarbetet och återanskaffningen och vara antecknad som fakturabetalare.

5.4 Fennias rätt att lösa in skadad egendom och betala ut ersättning

Försäkrad egendom förblir även efter försäkringsfallet hos ägaren. Fennia har dock rätt att lösa in skadad egendom eller en del av den. Inlöst egendom beräknas enligt samma grunder som skadebelopp.

Fennia har rätt att ersätta skadan genom att
- betala den reparation som konstaterats vara förmånligast
- betala det nybygge eller den återanskaffning som konstaterats vara förmånligast

- betala den med pengar
- anskaffa motsvarande egendom i stället.

5.5 Återbetalning av ersättning

Om Fennia har betalat ut ersättning utan att beakta egendomens restvärde eller egendom som återfås efter att ersättning utbetalats, är den försäkrade, om Fennia så kräver, skyldig att betala tillbaka den ersättning som utbetalats eller att överföra äganderätten till egendomen på Fennia. Om egendomen återfås, ska försäkringstagaren meddela om detta till Fennia. Om ersättning med undantag för självriskandelen inte har utbetalats till fullt belopp och egendom återfås efter att ersättning utbetalats, är den försäkrade, om Fennia så kräver, skyldig att överföra äganderätten till den egendom som återfåtts på Fennia upp till ersättningsbeloppet. På det samägandeförhållande som härvid uppstår tillämpas det som i lagen stadgas om samägandeförhållanden.

5.6 Försäkringens giltighet och försäkringspremie efter försäkringsfall

Försäkringspremien berättigar till en ersättning, som uppgår till högst försäkringsbeloppet för egendomen, under försäkringsperioden. Om försäkringsbeloppet är större än försäkringsvärdet eller om det är fråga om en egendomsförsäkring som grundar sig på nyckeltal som meddelas Fennia, berättigar försäkringspremien högst till en ersättning, som motsvarar försäkringsvärdet på egendomen, under försäkringsperioden. Fennia återbetalar inte en försäkringspremie för den återstående försäkringsperioden efter att egendom förstörts eller gått förlorad. Fennia har rätt att ta ut en ny försäkringspremie för egendom som återanskaffas under samma försäkringsperiod för perioden mellan återanskaffningstidpunkten och datumet för när försäkringsperioden löpte ut. Försäkringen fortsätter dock som tidigare till utgången av försäkringsperioden om Fennia inte meddelar om en eventuell tilläggspremie eller om ändringar under ersättningsprocessens gång.

6 Skador som berättigar till ersättning samt begränsningar, åldersavdrag och förhöjda självrisker i anslutning till dem

Från fastighetsförsäkringen ersätts direkta sakskador på den försäkrade egendomen till följd av en plötslig och oförutsedd händelse och andra särskilt nämnda kostnader. En förutsättning för ersättning är att sakskadan är en direkt följd av de händelser som fastställs i punkterna 6.1-6.9 enligt följande:

6.1 Brand, rök, sot, utlösning av en släckningsanläggning och direkt blixtnedslag

6.1.1 Skador som ersätts

Försäkringen ersätter en direkt sakskada som orsakats av
- eld som kommit lös samt rök och sot som är en direkt följd av eld som kommit lös
- sot som plötsligt och oförutsett strömmat ut från en värmeanordning eller eldstad
- utlösning av en släckningsanläggning. Släckmedlets värde och fyllningskostnader ersätts emellertid endast i det fallet att det var nödvändigt att utlösa anordningen för att släcka en brand som redan uppstått
- direkt blixtnedslag i den egendom som är försäkringsobjekt. Blixten anses ha slagit ned direkt i egendom som mekaniskt gått sönder genom blixtens påverkan
- nedfallande luftfarkost eller del som lossnat från luftfarkost

Därtill ersätter försäkringen försäkrad egendom som stulits, försvunnit eller plötsligt skadats som en omedelbar och oundviklig följd av en ovan beskriven byggnadsskada som ersätts.

6.1.2 Ersättningsbegränsningar

Försäkringen ersätter inte

- skador på egendom som försäkringstagaren eller en person som kan jämställas med försäkringstagaren uttryckligen har utsatt för eld eller värme
- skador som ett elektriskt fenomen orsakat en elektrisk anordning. Med ett elektriskt fenomen avses kortslutning, över- eller underspänning eller jordslutning som orsakats av blixtnedslag eller av någon annan plötslig och oförutsedd yttre händelse
- skador på försäkrad egendom, vilka orsakats av planerings-, tillverknings-, material-, byggnads- eller monteringsfel eller av byggande som strider mot byggbestämmelser, -anvisningar eller god byggnadssed. Försäkringen ersätter dock direkta skador på felfri försäkrad egendom till följd av sådana skador. Försäkringen ersätter dock inte skadan om försäkringstagaren eller någon som kan jämställas med försäkringstagaren var eller borde ha varit medveten om en sådan handling, försummelse eller ett sådant fel och inte heller en skada som denna orsakat sig själv genom en sådan handling, försummelse eller ett sådant fel.

6.1.3 Förhöjda självrisker

Vid skador som ersätts tillämpas höjda självrisker i enlighet med punkterna 6.1.3.1 och 6.1.3.2. I en skada tillämpas bara den högsta självrisken.

6.1.3.1 Bygg-, installations- och reparationsarbeten

Om en skada har orsakats en byggnad eller en konstruktion som är under byggnad, installation eller reparation, är självrisken i varje skadefall 10 procent av skadebeloppet, dock minst 3 000 euro eller ett större belopp som antecknats i försäkringsbrevet. Självrisken per skadefall är emellertid högst 30 000 euro eller ett större belopp som antecknats i försäkringsbrevet. Den förhöjda självrisken gäller om de halvfärdiga konstruktionerna eller annan faktor som beror på bygg-, installations- eller reparationsarbetet har inverkat på uppkomsten av skadan eller skadans omfattning.

6.1.3.2 Heta arbeten

Om en brandskada har orsakats av heta arbeten som försäkringstagaren eller en person som kan jämställas med försäkringstagaren har utfört eller låtit utföra, är självrisken vid varje skada 10 procent av skadebeloppet, dock minst 3 000 euro eller ett större belopp som antecknats i försäkringsbrevet. Självrisken per skadefall är emellertid högst 30 000 euro eller ett större belopp som antecknats i försäkringsbrevet.

Med heta arbeten avses sådana arbeten där det förekommer gnistor eller där öppen låga eller annat slag av värme används som ger upphov till brandfara. Heta arbeten är bl.a. gas- och bågsvetsning, skärbränning och bågskärning, skärning med rondell och slipning av metaller samt arbeten där gasbrännare, annat slag av öppen eld eller varmluftsfläkt används.

6.2 Explosion

6.2.1 Skador som ersätts

Försäkringen ersätter direkt sakskada som orsakas av övertryck av gas eller ånga eller av att sprängämne exploderat.

Därtill ersätter försäkringen försäkrad egendom som stulits, försvunnit eller plötsligt skadats som en omedelbar och oundviklig följd av en ovan beskriven byggnadsskada som ersätts.

6.2.2 Ersättningsbegränsningar

Försäkringen ersätter inte

- skador som orsakats av att sprängämnen exploderar i en anläggning som staten eller kommunen äger och upprätthåller antingen ensam eller som majoritetsägare
- skador som orsakats av sprängnings- eller brytningsarbete. Försäkringen ersätter emellertid ovan avsedd skada som observerats omedelbart efter sprängning och som reklamerats till den som ansvarar för sprängningsarbetet, om försäkringstagaren påvisar att den som är ansvarig för skadan har blivit betalningsoförmögen och således inte kan ersätta skadan. Försäkringen ersätter emellertid inte skada, om försäkringstagaren eller en person som kan jämställas med försäkringstagaren har beställt eller utfört sprängnings- eller brytningsarbetet
- skador som orsakats av att däck eller förbränningsmotorn i ett fordon eller en motordriven arbetsmaskin exploderar
- skador som orsakats av undertryck, centrifugalkraften, inre spänning, av att en tätning lossnat eller av vätsketryck
- skador på slutna kärl, apparater, rör eller cisterner som är avsedda att tåla trycket av den gas eller ånga som inneslutits i dem, om skadorna inte orsakats av ett plötsligt och oförutsett fel som lett till ett exceptionellt övertryck
- skador på försäkrad egendom, vilka orsakats av ett planerings-, tillverknings-, material-, byggnads- eller monteringsfel eller av byggande som strider mot byggbestämmelser, -anvisningar eller god byggnadssed. Försäkringen ersätter dock direkta skador på felfri försäkrad egendom till följd av sådana skador. Försäkringen ersätter dock inte skadan om försäkringstagaren eller någon som kan jämställas med försäkringstagaren var eller borde ha varit medveten om en sådan handling, försummelse eller ett sådant fel och inte heller en skada som denna orsakat sig själv genom en sådan handling, försummelse eller ett sådant fel.

6.3 Storm och hagelskur

6.3.1 Skador som ersätts

Försäkringen ersätter en direkt sakskada som orsakats av

- storm, fallvind, tromb eller ett träd som fallit eller annat föremål som lossnat till följd av dessa
- förhöjt vattenstånd i vattendrag som orsakats av en lokal stormvind på skadeplatsen
- hagelskur.

Dessutom ersätter försäkringen försäkrad egendom som stulits, försvunnit och plötsligt skadats som en direkt och oundviklig följd av en ovan beskriven ersättningsbar byggnadsskada samt en skada på försäkrad egendom till följd av regn, snö, smältvatten och köld förutsatt att skadan har varit en direkt och oundviklig följd av en ovan beskriven storm, fallvind, tromb eller hagelskur.

Med storm avses vind, vars vindhastighet i byar är minst 21 meter i sekunden.

6.3.2 Ersättningsbegränsningar

Försäkringen ersätter inte

- skador som har orsakats av att snö, is, vätska, ånga eller gas som kommit in i byggnaden eller konstruktionen från utsidan genom eller via tak-, vägg- eller golvkonstruktionen, såvida en sådan konstruktion inte plötsligt eller oförutsett gått sönder som en direkt följd av storm, fallvind eller tromb
- skador på en byggnads väggmaterial, dörrar, fönster, konstruktioner och utrustningar på utsidan av byggnaden eller lös egendom utomhus, såvida inte skadorna orsakats av ett träd som fallit på grund av en storm eller ett föremål som slitits loss av stormen
- skador som orsakats av vågsvall eller annan slags översvämning än förhöjt vattenstånd i vattendrag på grund av en lokal stormvind på skadeplatsen
- skador som orsakats av snöns eller isens rörelser eller tyngd
- skador som orsakats brygga eller annan strandkonstruktion

- skador på försäkrad egendom, vilka orsakats av planerings-, tillverknings-, material-, byggnads- eller monteringsfel eller av byggande som strider mot byggbestämmelser, -anvisningar eller god byggnadssed. Försäkringen ersätter dock direkta skador på felfri försäkrad egendom till följd av sådana skador. Försäkringen ersätter dock inte skadan om försäkringstagaren eller någon som kan jämställas med försäkringstagaren var eller borde ha varit medveten om en sådan handling, försummelse eller ett sådant fel och inte heller en skada som denna orsakat sig själv genom en sådan handling, försummelse eller ett sådant fel.

6.3.3 Förhöjd självrisk

Om en skada har orsakats en byggnad eller en konstruktion som är under byggnad, montering eller renovering, är självrisken i varje skadefall 10 procent av skadebeloppet, dock minst 3 000 euro eller ett större belopp som antecknats i försäkringsbrevet. Självrisken per skadefall är emellertid högst 30 000 euro eller ett större belopp som antecknats i försäkringsbrevet. Den förhöjda självrisken gäller om de halvfärdiga konstruktionerna eller en annan faktor som beror på bygg-, monterings- eller renoveringsarbetet har inverkat på uppkomsten av skadan eller skadans omfattning.

6.4 Inbrott

6.4.1 Skador som ersätts

Försäkringen ersätter direkta sakskador som orsakats den egendom som är försäkringsobjekt på grund av stöld, då egendomen stulits genom att någon

- har brutit sig in ett stängt och låst förvaringsutrymme genom att söndra dess lås eller konstruktioner.
- har trängt sig in i stängt och låst förvaringsutrymme för lösegendom, med en nyckel som tillgripits i samband med inbrott eller rån. Med rån avses en händelse där en nyckel har stulits genom att använda våld mot en person eller hot om sådant våld (31 kap. 1 och 2 § i strafflagen).
- genom att söndra eller med hjälp av verktyg lösgjort fastsättning och låsning av fast monterad och låst egendom från byggnad eller fast konstruktion.

Därtill ersätter försäkringen en plötslig skada på den egendom som är försäkringsobjekt som en direkt följd av en sådan inbrottsskada eller ett sådant inbrottsförsök som beskrivs ovan.

Om huvudnycklarna till en försäkrad byggnad eller nycklarna till ett förvaringsutrymme för försäkrad lös egendom stulits ur försäkringstagarens besittning genom inbrott eller rån, ersätter försäkringen kostnader för åtgärder att förhindra missbruk av den stulna nyckeln förutsatt att nyckeln uppenbarligen finns hos någon som inte har rätt till den och till följd av detta finns en omedelbar fara att försäkrad lös egendom kan stjälas.

Sådana åtgärder anses vara byte av en sådan spärr (spärrskiva) i låset till byggnadens ytterdörr eller dörren till byggnadens förvaringsutrymme för den försäkrade lösa egendomen som gör att den stulna nyckeln inte passar in i de ovannämnda låsen. Om det inte är möjligt att byta spärren i låset, ersätts förnyande av låset i fråga. Till exempel att börja använda flera nycklar utgör inte grund till att förnya hela låset.

Som nycklar i försäkringstagarens besittning betraktas också nycklar som bostads- eller fastighetsaktiebolagets disponent, styrelsemedlem eller servicebolag innehar eller som någon annan som deltar i fastighetsunderhållet och har ett avtal med försäkringstagaren innehar.

En förutsättning för ersättning är att en brottsanmälan har lämnats om händelsen.

6.4.2 Ersättningsbegränsningar

Försäkringen ersätter inte

- skador, om händelsetidpunkten inte kan fastställas

- skador som konstateras först i samband med regelbunden inventering
- skador som har orsakats av en delägare, medlem, styrelsemedlem eller verkställande direktören i ett bostadsbolag eller annat aktiebolag, en koncern eller annan sammanslutning som är försäkringstagare.

6.4.3 Åldersavdrag

Vid beräkning av skadebelopp för lås görs ett avdrag från kostnaderna för omläggning och förnyande av låsen på 5 procent för varje påbörjat kalenderår med undantag för det år låsen började användas och det därpå följande året.
Åldersavdraget tillämpas inte om
- låset skadades i samband med ett inbrottsförsök, men låset förhindrade själva inbrottet
- omläggningen eller förnyandet av låset är nödvändigt för att förhindra en omedelbart hotande fara för den försäkrade egendomen (se punkt 6.4.1).

Med ibruktagningsår avses tiden från inbruktagningstidpunkten fram till slutet av samma kalenderår.

6.5 Skadegörelse

6.5.1 Skador som ersätts

Försäkringen ersätter direkta sakskador som orsakats genom skadegörelse och med ett fordon som förblir okänt. Med skadegörelse avses att någon förstör eller skadar annans egendom.

Därtill ersätter försäkringen försäkrad egendom som stulits, försvunnit och plötsligt skadats som en omedelbar följd av en ovan beskriven skada.

Förutsättningen för ersättning är att skadegörelsen direkt har orsakats den egendom som är försäkringsobjekt och att en brottsanmälan har gjorts om händelsen.

6.5.2 Ersättningsbegränsningar

Försäkringen ersätter inte
- skador som en person som använder lägenheten har orsakat på inventarier, utrustning, anordningar eller ytmaterial i en enskild lägenhet
- skador som har orsakats av en delägare, medlem, styrelsemedlem eller verkställande direktören i ett bostadsbolag eller annat aktiebolag, en koncern eller annan sammanslutning som är försäkringstagare
- skador som innebär att egendomen skråmats, smutsats (t.ex. graffiti och tags) eller skador som kan jämföras med dessa.

6.6 Läckage

6.6.1 Skador som ersätts

Försäkringen ersätter direkta sakskador till följd av plötslig, oförutsedd och direkt läckage av vätska, gas eller ånga ur följande:
- Ur fast installerade tappvatten- eller avloppsledningar som hör till byggnaden och som gått sönder eller inte fungerar.
- Ur vattenarmaturer, varmvattenberedare eller bruksanordningar, som är fast anslutna i byggnadens tappvatten- eller avloppsledningar, eller ur fogar till dessa. (Förutsättningen för att ersättning ska betalas ut är dock att
  - bruksanordningens fog till tappvattenledningen är gjord på ett godkänt sätt med en oavbruten och för ändamålet lämplig trycktålig slang
  - fogen har en ventil eller kran som lämpar sig för ändamålet.
  - bruksanordningen är fast fogad till avloppet med en oavbruten och för ändamålet

lämplig slang
- läckaget i vattenarmaturen, varmvattenberedaren eller bruksanordningen är en direkt följd av en mekanisk skada på vattenarmaturen, varmvattenberedaren eller bruksanordningen. Som mekanisk skada betraktas t.ex. inte att tätningen slits och anslutningen lossnar.)

- Ur fast monterade ledningar, anordningar eller slutna cisterner som gått sönder och som hör till byggnaden och vilka ger byggnaden värme eller kylning.
- Ur fast monterade skadade vatteninloppsledningar till bubbelpooler eller simbassänger eller ur fogar till vatteninloppsledningar och bassänger.
- Ur en fast monterad skadad regnvattenledning inne i byggnaden.
- Ur skadade eller icke-fungerande ledningar, anordningar eller slutna cisterner som tjänar sådan affärs-, produktions- eller hobbyverksamhet eller annan motsvarande verksamhet som bedrivs i byggnaden.
- Ur en skadad släckningsanordning som planerats och monterats enligt CEA:s (COMITÉ EUROPÉEN DES ASSURANCES) tekniska anvisningar.
- Ur ett fast monterat tappvattenrör, en värme- eller kylledning eller ett avlopp som finns utanför bygganden och som plötsligt gått sönder.

Om en skada som beskrivs ovan har skadat den försäkrade byggnaden, ersätter försäkringen också nödvändiga kostnader för att öppna och tillsluta konstruktioner samt jordgrävnings- och fyllningskostnader i samband med reparationen av byggnadsskadan.

Dessutom ersätts från försäkringen direkta sakskador som till följd av ett läckage i ett yttertak, som gått sönder på grund av en plötslig och oförutsedd yttre orsak, drabbat inventarier, utrustningar och ytbeläggningar i en bostadslägenhet som det bostads- och fastighetsaktiebolag som är försäkringstagare äger och för vilkas underhåll bostadslägenhetens aktieägare enligt lagen eller bostadsordningen ansvarar för.

6.6.2 Ersättningsbegränsningar

Försäkringen ersätter inte följande
- Skador som orsakats av vårdslöshet hos en användare, t.ex. då kranen lämnats öppen eller vattnet är förhindrat att rinna ner i avloppet.
- Skador som orsakats av att vätska läckt in i konstruktioner genom vattenisoleringen eller via vattenisoleringens rörgenomföringar eller fogar.
- Skador som orsakats av att vätska läckt in i konstruktioner genom golvbrunnen eller dess fogar eller genomföringar eller golvbrunnens förhöjningsring eller dess fogar eller genomföringar. En sådan fog anses även vara fogen till golvbrunnen eller dess förhöjningsring samt vattenisoleringens fogar i golvet.
- Skador som orsakats av läckage i avloppsventilen, -röret, -slangen eller -fogen till ett tvättställ, diskho eller badkar eller fogen mellan dessa och avloppet.
- Skador som orsakats av att ett utrymme som är försett med en golvbrunn inte har en vattenisolering.
- Skador som orsakats av att regn- eller smältvatten strömmat ut från takrännor, byggnadens yttre stuprör, dagvattenledningar eller någon annanstans ifrån.
- Skador som orsakats av att en avloppsbrunn eller ett avloppsrör svämmat över i samband med störtregn, snö- eller issmältning eller översvämning.
- Skador som orsakats av att ett dräneringssystem, ett system att hålla bort regnvatten, smältvatten, vatten eller grundvatten eller ett annat system för att hålla marken torr har fått stopp, rasat, gått sönder, varit under dimensionerat eller slutat fungera.
- Skador som orsakats av att en kommunal eller någon annan allmän vatten- eller avloppsledning har skadats, täppts till, underdimensionerats eller inte fungerar av någon annan orsak.
- Skador till följd av frysning, såvida frysningen inte varit en omedelbar och oundviklig följd av att värme- eller värmeregleringsanordningen i den försäkrade byggnaden plötsligt och oförutsett gått sönder eller av ett avbrott i el-, fjärrvärme- eller gasdistributionen som inte meddelats på förhand. Med att något oförutsett gått sönder avses inte när proppen, skyddsströmbrytaren, felströmsskyddet eller en motsvarande säkerhetsanordning fungerar vid

överbelastning eller annars utan att värme- eller värmeregleringsanordningen gått sönder.
- Skador som orsakats av snöns eller isens rörelse eller tyngd.
- Skador som orsakats av röta, svampbildning, mögel eller lukt på grund av kondensvatten eller fukt, såvida detta inte är en direkt och oundviklig följd av en läckageskada som ersätts.
- Kostnader för reparation eller förnyande av rörnät, cisterner, anordningar eller yttertak.
- Vätska, ånga eller gas som gått till spillo till följd av läckage och inte heller ökad energiförbrukning.
- Skador till följd av planerings-, tillverknings-, material-, byggnads- eller monteringsfel eller på grund av byggande som strider mot byggbestämmelser, -anvisningar eller god byggnadssed eller till följd av arbetsfel som gjorts vid hantering av egendom.

6.6.3 Åldersavdrag

Vid beräkning av skadebeloppet för en läckageskada på en byggnad eller konstruktion görs från kostnaderna för lokalisering av skadan och från kostnaderna för reparation och återanskaffning, öppning och tillslutning av konstruktioner och schaktning och fyllning av jord ett avdrag enligt åldern på de rörnät, cisterner, vattenarmaturer, andra anordningar eller yttertak som läckt enligt följande:

Ålder på rörnätet, cisternen, vattenarmaturen, en annan anordning eller yttertaket	Avdrag från skadebeloppet
21 - 30 år	20 %
31 - 40 år	30 %
41 - 50 år	50 %
över 50 år	60 %

Åldersavdraget är dock högst 20 000 euro per skada.

Åldern är skillnaden mellan skadeåret och ibruktagningsåret. Med ibruktagningsår avses tiden från ibruktagningstidpunkten fram till slutet av samma kalenderår.

Om avloppen har renoverats invändigt, anses rörets ålder vid tidpunkten för renoveringen vara 15 år istället för den faktiska åldern när samtliga följande förutsättningar uppfylls:
- Som renoveringsmetod används relining med strumpa eller formpassade rör och som slutresultat uppstår ett nytt självbärande rör inne i det gamla avloppsröret.
- Produkten som används för renoveringen har vid tidpunkten för renoveringen ett giltigt certifikat beviljat av Eurofins Expert Services Oy/VTT, där materialets livslängd bedöms vara minst 40 år.

Om skadan uppstått till följd av att avloppets ursprungliga konstruktioner, som ursprungliga upphängningar, lossnat, beräknas åldersavdraget enligt rörnätets ursprungliga ålder.

6.6.4 Förhöjda självrisker

Vid skador som ersätts tillämpas höjda självrisker i enlighet med punkterna 6.6.4.1 och 6.6.4.2. I en skada tillämpas bara den högsta självrisken.

6.6.4.1 Bygg-, installations- och reparationsarbeten

Om en skada har orsakats en byggnad eller en konstruktion som är under byggnad, installation eller renovering, är självrisken i varje skadefall 10 procent av skadebeloppet, dock minst 3 000 euro eller ett större belopp som antecknats i försäkringsbrevet. Självrisken per skadefall är emellertid högst 30 000 euro eller ett större belopp som antecknats i försäkringsbrevet. Den förhöjda självrisken gäller om de halvfärdiga konstruktionerna eller en annan faktor som beror på bygg-, installerings- eller renoveringsarbetet har inverkat på uppkomsten av skadan eller skadans omfattning.

6.6.4.2 Vätska, ånga eller gas som strömmat ut ur bruksanordning, slang eller fog

Självrisken vid skador till följd av vätska, ånga eller gas som strömmat ut ur en bruksanordning, slang, en fog mellan bruksanordningen och slangen eller ur en fog mellan dessa och en ventil eller en kran är 25 procent av skadebeloppet.

Självrisken är dock minst det belopp som anges i försäkringsbrevet.

6.7 Vilddjur som trängt in i byggnaden

6.7.1 Skador som ersätts

Försäkringen ersätter direkta sakskador till följd av att ett vilddjur plötsligt trängt in i den försäkrade byggnaden. Med vilddjur avses vilda otämjda djur.

Därtill ersätter försäkringen försäkrad egendom som stulits, försvunnit och plötsligt skadats som en direkt följd av en ovan beskriven skada.

6.7.2 Ersättningsbegränsningar

Försäkringen ersätter inte skador som orsakats av att ett djur övervintrar eller bygger bo i byggnaden eller dess konstruktioner eller håligheter och inte heller skador som orsakats av insekter, gnagare eller skadedjur, som möss och råttor.

6.8 Husteknik som gått sönder

Försäkringsobjekt i försäkringen för skador på husteknik är endast den husteknik som fastställs i punkt 1.1.1.

Försäkring för skador på husteknik är en valfri del till Fastighetsförsäkringen. Om Fastighetsförsäkringen inte innehåller en försäkring för skador på husteknik, har detta antecknats i försäkringsbrevet.

6.8.1 Skador som ersätts

Försäkringen ersätter direkta sakskador på husteknik som orsakats av en plötslig och oförutsedd skada på den husteknik som är försäkringsobjekt.

Därtill ersätter försäkringen nödvändiga kostnader för att lokalisera skadan, kostnader för att öppna och tillsluta konstruktioner samt jordgrävnings- och fyllningskostnader som orsakas av reparationen av en ovan avsedd skada.

6.8.2 Ersättningsbegränsningar

Försäkringen ersätter inte

- Skador på sanitetsanordningar, vattenarmaturer, bubbelpool eller simbassäng eller anordningar till dessa.
- Skador på murade eldstäder, rökkanaler eller skorstenar.
- Dräneringssystem, system för att ta bort regnvatten, smältvatten, vatten eller grundvatten eller andra system för att hålla marken torr vilka fått stopp, rasat, gått sönder eller slutat fungera. Försäkringen ersätter dock om pumpen gått sönder.
- Grävd eller borrad brunn, jordvärmesystemets borrhål eller annat motsvarande borrhål som täppts till, rasat, skadats eller slutat fungera.
- Skador till följd av frysning, såvida frysningen inte varit en omedelbar och oundviklig följd av att värme- eller värmeregleringsanordningen i den försäkrade byggnaden plötsligt och oförutsett gått sönder eller av ett avbrott i el-, fjärrvärme- eller gasdistributionen som inte

meddelats på förhand. Med att något oförutsett gått sönder avses inte när proppen, skyddsströmbrytaren, felströmsskyddet eller en motsvarande säkerhetsanordning fungerar vid överbelastning eller annars utan att värme- eller värmeregleringsanordningen gått sönder.

- Skador som orsakats av snöns eller isens rörelser eller tyngd.
- Vätska, ånga eller gas som gått till spillo till följd av läckage och inte heller ökad energiförbrukning.
- Skador som orsakats av en förändring i grundvattenståndet, översvämning, svallvåg, jordbävning, tjäle eller andra rörelser i marken eller av att grunden satt sig eller skadats.
- Skador som orsakats av långvarig inverkan (t.ex. förorening, slitage, ett materials naturliga försvagning, skråmor, smuts, avlagringar, fällningar, pannsten, rost, korrosion, spänningskorrosion, svampbildning, lukt, mögel eller av långsam förändring i temperatur eller fukt).
- Skador som orsakats av programmeringsfel, ett felaktigt eller oändamålsenligt dataprogram eller av felaktig lagring av uppgifter.
- Skador på försäkrad egendom till följd av planerings-, tillverknings-, material-, byggnads- eller installationsfel eller till följd av byggande som strider mot byggbestämmelser, -anvisningar eller god byggnadssed eller till följd av arbetsfel som gjorts vid hantering av den försäkrade egendomen. Försäkringen ersätter dock direkta skador på försäkrad och felfri husteknik till följd av fel som uppstått vid installationen eller reparationen av hustekniken, om försäkringstagaren påvisar att felet har gjorts i arbetet i fråga av ett företag eller en yrkesutövare som har RALA-behörighet, men företagets eller yrkesutövarens ersättningsskyldighet har enligt gällande rätt upphört eller att företaget eller yrkesutövaren i fråga är insolvent och kan därför inte ersätta skadan. Försäkringen ersätter dock inte skadan om försäkringstagaren eller någon som kan jämställas med försäkringstagaren var eller borde ha varit medveten om en sådan handling, försummelse eller ett sådant fel och inte heller en skada som denna orsakat sig själv genom en sådan handling, försummelse eller ett sådant fel.
- Skador som orsakats av i punkt 6.1-6.7 i villkoren för fastighetsförsäkring fastställd
  - brand, rök, sot, utlösning av en släckningsanläggning eller direkt blixtnedslag
  - explosion
  - storm eller hagelskur
  - inbrott
  - skadegörelse
  - läckage
  - vilddjur som trängt in i byggnaden

  och inte heller skador på annan egendom än den försäkrade husteknik som fastställs i punkt 1.1.1.

6.8.3 Åldersavdrag

Vid beräkningen av skadebeloppet för skador på husteknik görs från kostnaderna för reparation och återanskaffning av husteknik och för öppning och tillslutning av konstruktioner i samband med att skadan lokaliseras och hustekniken repareras och förnyas samt från jordgrävnings- och fyllningskostnaderna ett avdrag som grundar sig på husteknikens ålder.

Från kostnaderna för reparation och återanskaffning av egendom görs avdrag på grund av föremålets ålder för varje påbörjat kalenderår enligt följande:

Egendomspost	**Avdragsfria år**	**Årligt avdrag**
Datakommunikationsutrustning och datorbaserade styr-, regler- och övervakningsanordningar och -system inklusive kablar	2	20%
I punkt 1.1.1 B nämnda maskiner och anordningar (annan husteknik)	2	5%
Rulltrappor, maskindrivna luckor, ytterdörrar i godstrafik samt lyftanordningar eller transportörer inklusive kringutrustning och kablar	5	10%
Värmerör och -paneler samt andra maskiner och anläggningar som används för uppvärmning, avkylning och ventilation inklusive reglage och kablar Värmekablar och varmvattenberedare inklusive regleranordningar Elmotorer, generatorer, transformatorer, hissar och solpaneler inklusive reglage och kablar Övriga maskiner och anordningar, behållare, rörnät, kablar och installationer av ledningar	5	5%

Åldersavdraget fås genom att multiplicera ovannämnda åldersavdragsprocent med det antal år som beaktas.

Det första avdragsfria året avser tiden från ibruktagningstidpunkten fram till slutet av samma kalenderår.

Om en maskin, anordning, utrustning, ett system eller en del av dessa har en livslängd eller bruksmängd som tillverkaren fastställt och enligt vilken maskinen, anordningen, utrustningen, systemet eller en del av dessa förlorar sitt värde snabbare än det ovan fastställda åldersavdraget, tillämpas det åldersavdrag som bygger på den livslängd eller bruksmängd som tillverkaren fastställt.

6.9 Gemensamma ersättningsbegränsningar för fastighetsförsäkring

Utöver de begränsningar som nämns i punkterna 6.1.2-6.8.2 ersätter försäkringen inte

- skador som orsakats av att underhållet av den försäkrade egendomen har försummats eller av att egendomen använts i strid med bruksanvisningarna eller att egendomen har använts för ett ändamål för vilket den inte är planerad
- skador på maskiner, anordningar eller konstruktioner som tillverkats av ett material som är olämpligt för dess användningsändamål eller som strider mot en myndighetsbestämmelse som gäller maskinen, anordningen eller konstruktionen
- skador som orsakats uppgifter, filer eller program, såvida databehandlingsenheten eller datamediet inte har skadats vid samma tillfälle
- skador som orsakats av störningar i datakommunikationen (t.ex. överbelastningsangrepp),

dataintrång (t.ex. hacker-attacker) eller orsakande av fara för databehandlingen (t.ex. datavirus)
- skador som någon annan är ansvarig för på basis av garanti eller annan motsvarande förbindelse
- skador som ersätts med stöd av konsumentskydds-, produktansvars-, trafikförsäkrings-, elmarknads-, elsäkerhetslagen eller någon annan speciallag
- skador som orsakats av krig, uppror, folkresning eller under annan motsvarande händelse som rubbar samhällsordningen eller som hänför sig till en sådan händelse
- skador som orsakats av en skada som beskrivs i atomansvarighetslagen oberoende var atomskadan inträffat.

7 Indexvillkor

Försäkringen är bunden till det index som nämns i försäkringsbrevet. Basindexet är byggnadskostnadsindex för augusti året före försäkringens begynnelseår. Justeringsindexet är byggnadskostnadsindexet för augusti det kalenderår som föregår begynnelsemånaden i den försäkringsperiod som har antecknats i försäkringsbrevet.

Indexjustering av premien eller försäkringsbeloppet per försäkringsperiod:
- Fullvärdesförsäkring
  Försäkringspremien är bunden till det index som nämns i försäkringsbrevet. Premien justeras den första dagen i varje försäkringsperiod. Premien justeras då med lika många procent som justeringsindexet avviker från basindexet.
- Försäkring enligt försäkringsbelopp
  Det försäkringsbelopp som anges i försäkringsbrevet justeras den första dagen i varje försäkringsperiod. Försäkringsbeloppet justeras då med lika många procent som justeringsindexet avviker från basindexet. Premierna ändras så att de motsvarar det justerade försäkringsbeloppet.

TMH 0.13

Kontaktinformation

Försäkringsgivare	Ömsesidiga Försäkringsbolaget Fennia
FO-nummer	0196826-7
Hemort	Helsingfors
Postadress	00017 FENNIA
Kontaktuppgifter	www.fennia.fi