



## Företagsskydd fastighetsförsäkring - broschyr

Gäller från och med 1.7.2023

### Innehåll

Försäkringen tryggar egendom och verksamhet i bostads- och fastighetsaktiebolagens fastigheter

Vad är fastighetsförsäkringen och allriskförsäkringen för fastighet?

Vad ingår i egendomsförsäkringen för fastighet?

Vilka är begränsningarna i egendomsförsäkringen för fastighet?

På vad grundar sig egendomsförsäkringens ersättningsbelopp?

Vad ersätter vi från egendomsförsäkringen i fastighetsförsäkringen?

Vad ersätter vi från egendomsförsäkringen i allriskförsäkringen för fastighet?

Vad ersätter vi inte från egendomsförsäkringar för fastighet?

Vad ersätter vi från ansvarsförsäkringen för fastighet?

Vad ersätter vi inte från ansvarsförsäkringen för fastighet?

Vad ersätter vi från ansvarsförsäkringen för fastighetsförvaltning?

Vad ersätter vi inte från ansvarsförsäkringen för fastighetsförvaltning?

Vad ersätter vi från rättsskyddsförsäkringen för fastighet?

Vad ersätter vi inte från rättsskyddsförsäkringen för fastighet?

Hur försäkringspremierna bestäms och betalas

Vilka säkerhetsföreskrifter gäller för egendoms- och ansvarsförsäkringarna för fastighet?

Hur ska jag göra när en skada har inträffat?

Ikraftträdande, ändring och upphörande av försäkringsavtal

Koncession för försäkringsbolaget, lagstiftning som tillämpas och tillsynsmyndigheter

## Försäkringen tryggar egendom och verksamhet i bostads- och fastighetsaktiebolagens fastigheter

Brand, storm eller skadegörelse – en fastighets egendom kan skadas på många olika sätt. Med vår försäkring kan bostads- och fastighetsaktiebolag trygga sin egendom. Våra ansvars- och rättsskyddsförsäkringar kan ge trygghet även i situationer där du blir tvungen att ersätta skador som förorsakats någon annan eller om du i en tvist hamnar att föra din talan vid domstol.

Fennia erbjuder två olika försäkringstyper som vi redogör för i den här broschyren: fastighetsförsäkring och allriskförsäkring för fastighet.

### Obs!

Detaljerade uppgifter om försäkringarna och deras begränsningar finns i försäkringsvillkoren och försäkringsbrevet. I den här broschyren ger vi exempel på ersättning för skador i olika situationer. Vi avgör dock alltid alla skador från fall till fall.

## Vad är fastighetsförsäkringen och allriskförsäkringen för fastighet?

Fastighetsförsäkringen och allriskförsäkringen för fastighet är avsedda för finländska bostads- och fastighetsaktiebolag. Båda försäkringstyperna tryggar fastighetens egendom och fastighetsaktiebolagets verksamhet.

Om du vill få mer kännedom om skillnaden mellan fastighetsförsäkringen och allriskförsäkringen för fastighet, kan du läsa följande punkter i den här broschyren:

- **Vad ersätter vi från egendomsförsäkringen i fastighetsförsäkringen?**
- **Vad ersätter vi från egendomsförsäkringen i allriskförsäkringen för fastighet?**

Både fastighetsförsäkringen och allriskförsäkringen för fastighet består av egendoms- och verksamhetsförsäkringar för fastighet. Fastighetens byggnader försäkras med egendomsförsäkringar. Verksamhetsförsäkringarna är ansvarsförsäkring för fastighet, ansvarsförsäkring för fastighetsförvaltning och rättsskyddsförsäkring för fastighet.

Egnahemshus som ägs av privatpersoner försäkras vi med Fenniaskyddets hemförsäkring, liksom privathushållens övriga egendom.

## Vad ingår i egendomsförsäkringen för fastighet?

Egendomsförsäkringen omfattar den byggnad som anges i försäkringsbrevet, inklusive försäkringstagarens ägda, fast monterade konstruktioner, möbler, ytbeläggningar och husteknik. Dessa kan vara antingen i ursprungligt skick eller förnyade, om de har förnyats i hela byggnaden.

Till fast monterad husteknik hör följande:

- anordningar, utrustning och maskiner för elektrifiering, uppvärmning, ventilation, vattenförsörjning, avlopp, brandsläckning, övervakning, larm, dataöverföring, styrning och reglering som är fast monterade och tjänar byggnadens användning samt ledningar, kablar, rör, kanaler och behållare som hänför sig till dessa i byggnaden och på tomten, samt anslutningsledningar, anslutningskablar, anslutningsrör och anslutningskanaler fram till den allmänna anslutningen
- 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 värmeuttag för fordon och laddningsstationer för elbilar
- solpaneler inklusive reglage som tjänar byggnadens användning.

När byggnaden är avsedd för permanent boende omfattar den försäkrade hustekniken

- tvättmaskin, mangel och torktumlare i en tvättstuga i de boendes gemensamma bruk
- kylanläggningar i kallutrymmen i de boendes gemensamma bruk
- bastuaggregat i en bastu i de boendes gemensamma bruk.

Försäkringen omfattar dessutom

- kylskåp, diskmaskiner, bastuaggregat, spisar och spisfläktar i lägenheterna enligt lägenhetens ursprungliga utrustningsnivå
- byggnadens markgrund upp till 200 000 euro och ytkonstruktioner samt planteringar på gårdsområdet upp till 10 000 euro
- sedvanliga konstruktioner som är fast monterade på byggnadens tomt upp till 10 000 euro – ett undantag är strandkonstruktioner och bryggor på över 20 m<sup>2</sup>

- carport, avfallstak och andra motsvarande tak på högst 40 m<sup>2</sup> som finns på byggnadens tomt
- lager och gårdsbyggnader som inte är värmeisolerade och högst 20 m<sup>2</sup> och som finns på byggnadens tomt
- arbetsredskap och arbetsmaskiner med en effekt på högst 5 kilowatt inklusive bränsle, vilka enbart används för underhåll av byggnaden och dess gårdsområde
- anordningar och inventarier som är avsedda för gemensamt bruk i anslutning till varaktigt boende i privathushåll
- avbrott i hyresinkomst upp till ett visst belopp, om bortfallet av hyresinkomsten är en följd av en ersättningsbar sakskada på byggnaden. Utebliven hyresinkomst ersätts för en period på högst 12 månader.

## Vilka är begränsningarna i egendomsförsäkringen för fastighet?

### ^ Vilka är begränsningarna i egendomsförsäkringen för fastighet?

Försäkringen omfattar inte

- delar av och lokaler i byggnaden för vilkas byggande man inte fått behövligt bygglov
- maskiner, anordningar, utrustning, konstruktioner, inventarier och ytbeläggningar som enbart tjänar sådan affärs-, produktions- eller hobbyverksamhet eller annan motsvarande verksamhet som utövas i byggnaden
- konstruktioner och utrustning som aktieägaren, hyresgästen eller någon annan som använder byggnaden har skaffat och äger
- byggkonst som statyer, skulpturer, reliefer, vägg- och takmålningar
- konstruktioner under byggnadens grundsulor
- 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 en megawatt eller som producerar värme även till andra byggnader än den försäkrade byggnaden
- kylanordningar och kylmedel i fryshus och kylförvaringsbyggnader
- båtar, fartyg, trafikförsäkringsbara fordon och trafikförsäkringsbara arbetsmaskiner.

---

## På vad grundar sig egendomsförsäkringens ersättningsbelopp?

Försäkringen för en byggnad kan grundas sig på det försäkringsbelopp som du har angett eller på nyckeltal, vanligen byggnadens volym.

Om försäkringen grundas sig på det försäkringsbelopp i euro som du har angett, ska det täcka utöver kostnaderna för nyuppförande av byggnaden alla transport- och installationskostnader samt eventuella rivnings-, röjnings- och förstöringskostnader.

Försäkringsbeloppet för byggnaden i euro är den övre gränsen för den utbetalda ersättningen vid varje egendomsskada.

När grunden för försäkringspremien utgörs av byggnadens volym, är fastigheten försäkrad till sitt fulla värde utan ett försäkringsbelopp som fastställts på förhand. Detta kallas även för en fullvärdesförsäkring.

Det vanligaste nyckeltalet, det vill säga byggnadens volym, beräknas enligt definitionen på RT-kortet 120.12.

Utän ett separat avtal täcker försäkringsvillkoren även vissa egendomsposter, vars maximiersättningsbelopp anges i försäkringsvillkoren. Sådana egendomsposter är till exempel fast monterade staket och portar och fast byggda sedvanliga konstruktioner som finns på byggnadens tomt, och som ingår högst upp till sammanlagt 10 000 euro.

## Betydelsen av korrekta uppgifter för ersättning

För att du ska få rätt försäkringskydd behöver vi få korrekta uppgifter om din fastighet.

Byggnaden är överförsäkrad om det angivna försäkringsbeloppet för byggnaden är större än det faktiska beloppet. Du drar ingen nytta av överförsäkringen, eftersom vi endast ersätter det faktiska skadebeloppet.

Byggnaden är underförsäkrad om det angivna försäkringsbeloppet för byggnaden är mindre än det faktiska beloppet. Underförsäkring lönar sig inte eftersom vi beräknar förhållandet mellan det värde som du har angett och det faktiska värdet och ersätter skadan enligt detta förhållande.

### Exempel

Vid försäkring av en byggnad uppgav bostadsaktiebolaget återanskaffningsvärdet på en byggnad till 1 000 000 euro. Försäkringstagaren valde 5 000 euro som självrisk. Efter en brandskada konstaterades byggnadens rätta återanskaffningsvärde vara 1 600 000 euro och reparationskostnaderna 400 000 euro. Ersättning beräknad enligt förhållandet mellan försäkringsbeloppet och egendomens värde:  $1\,000\,000 / 1\,600\,000 \text{ €} \times (400\,000 \text{ €} - 5\,000 \text{ €}) = 246\,875 \text{ €}$

Om din fastighetsförsäkring är en fullvärdesförsäkring är du skyldig att meddela oss byggnadens korrekta volym. Om du har meddelat fel volym kan ersättningen sänkas eller förvägras.

Om byggnadens volym som du meddelat oss är mindre än byggnadens faktiska volym, ersätts från försäkringen endast en så stor del av skadebeloppet som motsvarar förhållandet mellan den angivna volymen och den faktiska volymen. När denna punkt tillämpas beaktar vi vad som i de allmänna avtalsvillkoren för Företagsskyddet anges om en konsument och en juridisk person som jämförs med en konsument.

### Exempel

Ett fastighetsaktiebolag tecknade en fastighetsförsäkring för sin affärsfastighet, uppgav att byggnadens volym var 12 000 m<sup>3</sup> och valde 3 000 euro som självrisk. Efter en brandskada framgick det att byggnadens faktiska volym är 15 000 m<sup>3</sup>. Kostnaderna för reparationen av brandskadan blev 100 000 euro.

Eftersom vi hade fått felaktiga uppgifter, ersatte vi skadan från försäkringen endast till det belopp som motsvarar förhållandet mellan den angivna volymen och den faktiska volymen. Självriskan drogs av från skadebeloppet.

Ersättningsbelopp = (angiven volym 12 000 m<sup>3</sup> / faktisk volym 15 000 m<sup>3</sup>) x (reparationskostnader 100 000 euro – självrisk 3 000 euro) = 77 600 euro.

Ersättningen för en byggnad försäkrad till korrekt belopp hade varit 97 000 euro.

## Indexvillkor

Byggnadens försäkringsbelopp är bundet till byggnadskostnadsindex och lösörets försäkringsbelopp till levnadskostnadsindex. Om fastigheten är försäkrad till sitt fulla värde justeras försäkringspremien årligen i proportion till indexhöjningen.

## Vad ersätter vi från egendomsförsäkringen i fastighetsförsäkringen?

Om försäkringstypen är fastighetsförsäkring ersätter vi direkta sakskador som plötsligt och oförutsett uppkommit på den försäkrade egendomen när skadan orsakats av

- eld som kommit lös
- direkt blixtnedslag
- utlösning av en släckningsanläggning
- explosion
- storm eller hagelskur
- inbrott
- skadegörelse
- vätska, gas eller ånga som plötsligt och oförutsett läckt ut ur byggnadens rörnät
- vätska, gas eller ånga som plötsligt och oförutsett läckt ut ur en bruksanordning som är fast ansluten till byggnadens rörnät, till exempel vatten som läckt ut ur en tvättmaskin
- ett vilt djur som plötsligt trängt in i en byggnad.

Från fastighetsförsäkringen ersätter vi även när hustekniken plötsligt och oförutsett går sönder, om en försäkring mot skada på husteknik har valts till försäkringen. Om fastighetsförsäkringen inte inkluderar en försäkring mot skada på husteknik, anges detta i försäkringsbrevet.

## Vad ersätter vi från egendomsförsäkringen i allriskförsäkringen för fastighet?

Om försäkringstypen är allriskförsäkringen för fastighet ersätter vi från egendomsförsäkringen direkta sakskador som plötsligt och oförutsett uppkommit på den försäkrade egendomen.

Endast från allriskförsäkringen för fastighet ersätter vi till exempel skador då

- det är fråga om skrämor, smuts (t.ex. graffiti och taggar) eller skador som kan jämföras med dessa
- det är fråga om skada som orsakats av läckage eller att något gått sönder i den försäkrade egendomen på grund av ett planerings-, tillverknings-, material-, byggnads- eller monteringsfel eller på grund av byggande som strider mot byggbestämmelser, byggranvisningar eller god byggnadssed eller på grund av ett arbetsfel som gjorts vid hantering av den försäkrade egendomen.

## Vilka faktorer påverkar ersättningsbeloppet?

### Åldern på byggnaden eller en del av den

Vi ersätter en egendomsskada enligt återanskaffningsvärdet om egendomens verkliga värde var omedelbart före skadan minst hälften av återanskaffningsvärdet. Om det verkliga värdet var mindre än hälften av återanskaffningsvärdet, ersätter vi skadan enligt det verkliga värdet.

Egendomens verkliga värde fås då det från återanskaffningsvärdet görs avdrag för värdeminskning på grund av egendomens ålder, slitage, föråldrad teknik, nedsatt användbarhet, förändrade förhållanden på orten eller en annan orsak.

Vid skador till följd av läckage eller att någonting gått sönder inverkar åldern på byggnaden eller dess del eller anordning på ersättningsbeloppet i enlighet med de åldersavdrag som fastställs i försäkringsvillkoren.

### Exempel på åldersavdrag

Exemplet gäller situationer där fastigheten har en allriskförsäkring för fastighet eller fastighetsförsäkringen innehåller en försäkring mot skada på husteknik.

I ett flervåningshus byggt 2010 inträffade i januari 2023 en vattenskada när ett rör i värmenätet gick sönder och vattnet som läckte ut skadade byggnadens konstruktioner.

Eftersom röret var 13 år gammalt när det gick sönder, drog man av ett åldersavdrag från dess reparationskostnader och från kostnaderna för öppning och tillslutning av konstruktioner till följd av reparationen. Efter fem år är åldersavdraget på röret fem procent för varje påbörjat kalenderår. Avdraget blev därmed sammanlagt 45 procent.

Från kostnaderna för reparation av de konstruktioner som skadats av läckaget drogs inget åldersavdrag av, eftersom röret var mindre än 20 år gammalt.

### Ersättningsberäkning

Kostnaderna för rörreparation och för öppning och tillslutning av konstruktioner = 4 000 euro

Åldersavdrag (9 x 5 procent) x 4 000 euro = -2 200 euro  
4 000 - 2 200 = 1 800 euro

Kostnader för torkning och reparation av konstruktioner = 20 000 euro

Åldersavdrag 0 procent = 0 euro

1 800 + 20 000 euro - självrisk 1 200 euro = ersättning 20 600 euro

Om rörnätet hade varit över 20 år gammalt, skulle åldersavdraget för kostnader för torkning och reparation av läckageskada ha varit så som i följande tabell:

Rörnätets, cisternens, anordningens eller takbeklädnadens  
ålder

Avdrag från skadebelopp

21 - 30 år	20 %
31 - 40 år	30 %
41 - 50 år	50 %
över 50 år	60 %

## Självrisk

Varje försäkringsfall har en självrisk som beaktas i ersättningsbeloppet. Självriskbeloppet höjs om

- en byggnad eller konstruktion som är under byggnad, installation eller reparation skadas
- en brandskada orsakats av heta arbeten
- skadan orsakats av vätska, ånga eller gas som strömmat ut ur vattenarmatur eller en bruksanordning
- skadan uteslutande orsakats av att ytorna på en byggnad eller andra konstruktioner skråmats, graverats eller smutsats eller av annat jämförbart skadevällande – sådana skador ersätter vi endast från allriskförsäkringen för fastighet.

### Exempel på förhöjd självrisk

Bostadsaktiebolaget gav en rörfirma i uppdrag att förnya bruksvattenrören. Under arbetet orsakade en svetsloppa en brand och kostnaderna för att reparera skadorna var 80 000 euro.

Eftersom det var fråga om en brand till följd av heta arbeten, tillämpades på skadan en förhöjd självrisk, som är tio procent av skadebeloppet. Självrisken i det här fallet blev 8 000 euro, trots att kundens valda självrisk för försäkringen var 1 200 euro.

### Ersättningsberäkning

Reparationskostnader = 80 000 euro  
Förhöjd självrisk = -8 000 euro  
Ersättning = 72 000 euro

## Vad ersätter vi inte från egendomsförsäkringar för fastighet?

### ^ Vad ersätter vi inte från egendomsförsäkringar för fastighet?

Från egendomsförsäkringen i fastighetsförsäkringen och allriskförsäkringen för fastighet ersätts inte skada när

- den skadade egendomen har utsatts för eld eller värme
- skadan orsakats av yrkesmässigt sprängnings- eller brytningsarbete
- skadan orsakats av att snö, is, vätska, ånga eller gas som kommit in i byggnaden från utsidan genom eller via tak-, vägg- eller golvkonstruktionen, såvida en storm inte samtidigt har demolerat byggnaden
- sjögång eller storm har skadat en brygga
- skadan orsakats av en förändring i grundvattenståndet, jordbävning, tjäle eller andra rörelser i marken eller av att grunden satt sig eller gått sönder
- skadan orsakats av insekter eller skadedjur eller av att ett djur övervintrat eller byggt bo i byggnaden
- det är fråga om inbrott eller skadegörelse vars händelsetidpunkt inte kan fastställas
- användaren av lägenheten har skadat inventarier, utrustning, anordningar eller ytmaterial i en enskild lägenhet

- skadan orsakats av att vätska läckt in i konstruktioner genom vattenisoleringen eller genom vattenisoleringens eller golvbrunnens och dess förhöjningsrings rör genomföringar eller fogar
- skadan orsakats av att ett rum som är försett med golvbrunn inte har vattenisolerats
- skadan orsakats av att regn- eller smältvatten strömmat ut från takrännor, byggnadens yttre stuprör, dagvattenledningar eller någon annanstans ifrån
- skadan orsakats av att ett dräneringssystem eller ett annat system för att hålla marken torr täppts till, rasat, gått sönder eller slutat fungera
- skadan orsakats av att en kommunal eller någon annan allmän vatten- eller avloppsledning har skadats, täppts till, underdimensionerats eller inte fungerar av någon annan orsak
- det är fråga om att en murad eldstad, röckanal eller skorsten går sönder
- skadan orsakats av att en grävd eller borrarad brunn, jordvärmesystemets borrhål eller ett annat motsvarande borrhål täppts till, rasat, gått sönder eller slutat fungera
- skadan orsakats av röta, svampbildning, mögel eller lukt på grund av kondensvatten eller fukt
- skadan orsakats av långvarig inverkan, som materialslitage
- skadan orsakats av att underhållet av egendomen försumrats eller av att egendomen använts i strid med bruksanvisningarna.

### Exempel på ersättningsbegränsning

I lägenhetens badrum och i sovrummet invid fanns fuktskador. Enligt undersökningar hade fuktskadorna orsakats av duschvatten som läckt in i konstruktionerna genom badrummets bristfälliga vattenisolering. Försäkringen ersatte inte en skada som orsakats av att vatten läckt in i konstruktioner genom vattenisoleringen eller genom rör genomföringar eller fogar.

## Vad ersätter vi från ansvarsförsäkringen för fastighet?

Från ansvarsförsäkringen för fastighet ersätter vi **person- och saksador** som vållats andra när skadorna konstateras under försäkringsperioden i Finland och för vilka försäkringstagaren enligt gällande rätt är ersättningsskyldig.

Försäkringen ersätter inte en ren förmögenhetsskada, det vill säga en sådan ekonomisk skada som inte har något samband med en person- eller sakskada.

### Exempel på ersättning

En fotgängare halkade och skadade sig på en trottoar som ett bostadsaktiebolag hade lämnat osandad. Fotgängaren krävde ersättning av bostadsaktiebolaget för sina sjukvårdskostnader. Vi ersatte sjukvårdskostnaderna från egendomsförsäkringen för fastighet. Försäkringstagarens självrisk drogs av från ersättningen.

## Försäkringsbelopp

Försäkringsbeloppet som anges i försäkringsbrevet är högsta gräns för vår ersättningsskyldighet per försäkringsfall.

Vi ersätter under en försäkringsperiod konstaterade skador högst med det dubbla i försäkringsbrevet antecknade försäkringsbeloppet.

## Självrisk

Varje försäkringsfall har en självrisk som beaktas i ersättningsbeloppet. Självriskbeloppet ökar om

- skadan orsakats av heta arbeten, vattenisoleringsarbete eller schaktningsarbete
- skadan orsakats av en oljebehållare eller därtill anslutna rör
- skadan orsakats av en tappad nyckel.

## Betydelsen av korrekta uppgifter för ersättning

Premiegrunden i ansvarsförsäkringen för fastighet utgörs av byggnadens volym. Uppgiften ligger till grund för bedömningen av riskens omfattning. Du är skyldig att meddela byggnadens korrekta volym. Om du har meddelat fel volym till oss kan ersättningen sänkas eller förvägras.

Om byggnadens volym som du meddelat oss är mindre än byggnadens faktiska volym, ersätts från försäkringen endast en så stor del av skadebeloppet som motsvarar förhållandet mellan den angivna volymen och den faktiska volymen. När denna punkt tillämpas beaktar vi vad som i de allmänna avtalsvillkoren för Företagsskyddet anges om en konsument och en juridisk person som jämförs med en konsument.

## Vad ersätter vi inte från ansvarsförsäkringen för fastighet?

### ^ Vad ersätter vi inte från ansvarsförsäkringen för fastighet?

Från ansvarsförsäkringen för fastighet ersätts inte

- skada som drabbat den försäkrade själv
- skada på sådan egendom som försäkringstagaren innehar, behandlar eller underhåller, lånar eller på annat sätt utnyttjar
- ersättningsansvar som grundar sig enbart på avtal
- skada som orsakats av ett fel eller en felaktighet eller annan risk för skada, om försäkringstagaren är medveten om eller borde ha varit medveten om dessa när försäkringen trädde i kraft
- skada som orsakats av fukt eller av att regnvatten, smältvatten, avloppsvatten, en vattenbassäng, vattendrag eller hav svämmar över
- skada som orsakats vid brytnings- eller sprängningsarbete
- miljöskada, utom om den orsakats av en plötslig händelse eller ett fel i en anordning.



För att miljöskadan kan anses vara orsakad av en plötslig händelse eller ett fel i en anordning, ska försäkringstagaren ha fått kännedom om föroreningen, utsläppet eller en annan störning senast 14 dygn efter att de börjat och skriftligt kräva ersättning av oss inom 60 dygn från det att föroreningen, utsläppet eller störningen började. När vi tillämpar denna punkt beaktar vi vad som i de allmänna avtalsvillkoren för Företagsskyddet anges om en konsument och en juridisk person som jämförs med en konsument.

### Exempel på ersättningsbegränsning

Ett bostadsaktiebolag lånade en trädgårdstraktor av en grannfastighet. Traktorn skadades till följd av felaktig användning. Grannfastigheten krävde att bostadsaktiebolaget skulle ersätta kostnaderna för reparationen av traktorn. Reparationskostnaderna ersattes inte från ansvarsförsäkringen för fastighet, eftersom försäkringstagaren hade lånat traktorn och utnyttjade den.

## Vad ersätter vi från ansvarsförsäkringen för fastighetsförvaltning?

Från ansvarsförsäkringen för fastighetsförvaltning ersätter vi ekonomiska skador som vållats **försäkringstagaren, aktieägaren eller andra personer i fastighetsförvaltningen** och som inte har något samband med en person- eller sakskada. Dessutom ska den försäkrade enligt den gällande lagen om bostadsaktiebolag eller lagen om andelslag ha ett personligt ersättningsansvar som representant för fastighetsförvaltningen.

Försäkrade är försäkringstagarens samtliga lagligen valda styrelsemedlemmar, suppleanter och ordföranden för bolagsstämman samt verkställande direktören (disponenten) då de verkar i egenskap av medlem i försäkringstagarens förvaltningsorgan eller i egenskap av ordförande för bolagsstämman.

Försäkringen gäller i Finland. Försäkringen kan användas i ärenden som direkt kan hänskjutas till prövning av tingsrätten.



## Exempel på ersättning

Av disponenten för ett bostadsaktiebolag hade ett disponentintyg begärts för ett bostadsköp. En aktieägare som skötte disponentens uppgifter hade på disponentintyget angett att skuldandelen för den berörda lägenheten var lägre än vad den verkligen var. Skadan som uppstod till följd av det här ersatte vi lägenhetsköparen från ansvarsförsäkringen för fastighetsförvaltning.

## Försäkringsbelopp

Försäkringsbeloppet som anges i försäkringsbrevet är högsta gräns för vår ersättningsskyldighet per försäkringsfall.

Vi ersätter under en försäkringsperiod konstaterade skador upp till högst det försäkringsbelopp som angivits i försäkringsbrevet.

## Självrisk

Varje försäkringsfall har en självrisk som dras av från ersättningsbeloppet och som anges i försäkringsbrevet eller fastställs separat i försäkringsvillkoren.

## Betydelsen av korrekta uppgifter för ersättning

Premiegrunden i ansvarsförsäkringen för fastighetsförvaltning utgörs av byggnadens volym. Uppgiften ligger till grund för bedömningen av riskens omfattning. Du är skyldig att meddela byggnadens korrekta volym. Om du har meddelat fel volym till oss kan ersättningen sänkas eller förvägras.

Om byggnadens volym som du meddelat oss är mindre än byggnadens faktiska volym, ersätts från försäkringen endast en så stor del av skadebeloppet som motsvarar förhållandet mellan den angivna volymen och den faktiska volymen. När denna punkt tillämpas beaktar vi vad som i de allmänna avtalsvillkoren för Företagsskyddet anges om en konsument och en juridisk person som jämföras med en konsument.

Byggnadsvolymen uträknas enligt definitionen på RT-kortet 12012.

## Vad ersätter vi inte från ansvarsförsäkringen för fastighetsförvaltning?

### ^ Vad ersätter vi inte från ansvarsförsäkringen för fastighetsförvaltning?

Från ansvarsförsäkringen för fastighetsförvaltning ersätts inte

- person- eller saksador eller ekonomiska skador i samband med sådana
- skada som drabbat försäkringstagaren eller en aktieägare i följande situation: den försäkrade äger själv eller det bolag i vilket den försäkrade har aktiemajoritet äger tillsammans eller separat över 25 procent av aktierna i det bolag som är försäkringstagare
- skador till den del som ersättningsansvaret grundar sig på en sådan bestämmelse i ett avtal som den försäkrade ingått och varmed den försäkrade har påtagit sig ett större ansvar än han eller hon skulle ha haft enligt gällande lag utan en sådan avtalsbestämmelse
- skada som orsakats av ett räknfel vid mottagande eller betalning med kontanta pengar
- böter, skadestånd av straffkaraktär, skatt, skattetillägg, skattehöjning eller någon annan liknande påföljd
- skada som orsakats i yrkesmässig disponentverksamhet
- skada som orsakats av den försäkrades fel eller försummelse då det gäller att teckna eller hålla i kraft behövliga och tillräckliga försäkringar
- skada om försäkringstagaren eller den försäkrade var eller borde ha varit medveten om felet, felaktigheten eller någon annan ersättningsansvarsgrund när försäkringen trädde i kraft
- skada som orsakats av omläggning eller förnyelse av lås eller låssystem.

## Vad ersätter vi från rättsskyddsförsäkringen för fastighet?

Från rättsskyddsförsäkring för fastighet ersätter vi nödvändiga och skäligen advokat- och rättegångskostnader som uppstått för den försäkrade till följd av anlitan av juristhjälp i tvistemål eller ansökningsärenden. Anlitande av juristhjälp kan behövas i tvistemål, brottmål och ansökningsärenden som rör ägande, besittning, skötsel eller användning av den fastighet och byggnad som anges i försäkringsbrevet.

Försäkringsfall i tvistemål och ansökningsärenden är uppkomsten av en tvist. En tvist har uppkommit då ett specificerat krav har bestridits gällande grunden eller beloppet.

Försäkrade är utöver försäkringstagaren även personer som arbetar i försäkringstagarens tjänst och som har vållat skador som försäkringstagaren enligt gällande lag är ersättningsskyldig för. Till sådana skador hör till exempel

- oavlönade eller tillfälliga arbetstagare
- självständiga företagare som jämföras med försäkringstagarens arbetstagare.

Den försäkrade kan använda försäkringen i ärenden som i Finland anhängiggjorts vid tingsrätten eller som är föremål för skiljeförfarande. Om det är fråga om ett tvistemål som kan avgöras utan rättegång eller ett skiljeförfarande, kan försäkringen användas även i sådana ärenden som i Finland direkt hade kunnat anhängiggöras vid en tingsrätt.

Vi ersätter endast försäkringsfall som har uppstått under försäkringen giltighetstid. Om försäkringen vid tidpunkten för försäkringsfallet varit giltig i mindre än två år, ska också de omständigheter som tvisten, kravet eller åtalet grundar sig på ha uppstått under försäkringens giltighetstid.

Som försäkringens giltighetstid räknas, med beaktande av de eventuella begränsningar som anges i försäkringsbrevet, den tid under vilken försäkringen som sådan eller tillsammans med andra avslutade rättsskyddsförsäkringar med motsvarande innehåll oavbrutet varit gällande för den försäkrade.

Om flera rättsskyddsförsäkringar gäller när försäkringsfallet inträffar, räknas enbart denna försäkring till försäkringens giltighetstid.

## Försäkringsbelopp

Försäkringsbeloppet som anges i försäkringsbrevet är högsta gräns för vår ersättningsskyldighet per försäkringsfall.

Vi ersätter försäkringsfall som uppstått under en försäkringsperiod högst med det dubbla i försäkringsbrevet antecknade försäkringsbeloppet.

## Betydelsen av korrekta uppgifter för ersättning

Premiegrunden i rättsskyddsförsäkringen för fastighet utgörs av byggnadens volym. Uppgiften ligger till grund för bedömningen av riskens omfattning. Du är skyldig att meddela byggnadens korrekta volym.

Om du har meddelat fel volym till oss kan ersättningen sänkas eller förvägras.

Om byggnadens volym som du meddelat oss är mindre än byggnadens faktiska volym, ersätts från försäkringen endast en så stor del av skadebeloppet som motsvarar förhållandet mellan den angivna volymen och den faktiska volymen. När denna punkt tillämpas beaktar vi vad som i de allmänna avtalsvillkoren för Företagsskyddet anges om en konsument och en juridisk person som jämföras med en konsument.

Byggnadsvolymen uträknas enligt definitionen på RT-kortet 12012.

## Vad ersätter vi inte från rättsskyddsförsäkringen för fastighet?

### ^ Vad ersätter vi inte från rättsskyddsförsäkringen för fastighet?

Rättsskyddsförmånen kan inte beviljas i ärenden som behandlas

- av administrativa myndigheter eller specialdomstolar, till exempel regionförvaltningsverket, förvaltningsdomstolen, försäkringsdomstolen, arbetsdomstolen, marknadsdomstolen eller högsta förvaltningsdomstolen
- i Europeiska domstolen för de mänskliga rättigheterna

- i Europeiska unionens domstol
- i Europeiska unionens tribunal.

Rättsskyddsförsäkringen ersätter inte

- motpartens rättegångskostnader som den försäkrade dömts eller förbundit sig att betala
- kostnader för verkställande av domen
- kostnader för anskaffning av juridiska utlåtanden
- kostnader som uppstått för fastigheten till följd av byggnads-, renoverings- eller rivningsarbete som påbörjats innan försäkringen trätt i kraft
- kostnader som orsakats av ett åtal som allmänna åklagaren driver mot den försäkrade
- kostnader som är av ringa betydelse för den försäkrade
- kostnader som rör en fordran eller ett anspråk som överförs på den försäkrade – ett undantag är fall där det har gått två år sedan överföringen när tvisten uppstår.

Rättsskyddsförsäkringen ersätter inte advokat- och rättegångskostnader när de rör

- ett ärende som gäller den försäkrade i egenskap av ägare, innehavare, handhavare eller användare av en annan fastighet eller byggnad än den som anges försäkringsbrevet
- ekonomisk verksamhet som utövas i fastigheten eller byggnaden
- ett ärende där de försäkrade i försäkringen är motparter – från försäkringen ersätter vi dock försäkringstagarens kostnader
- konkurs
- ett hyresförhållande som avser en lägenhet, byggnad eller konstruktion
- utsökning.

### Exempel på ersättningsbegränsning

Ett bostadsaktiebolags yttertak hade från första början byggts i strid med byggnadsanvisningarna, så risken för att taket skulle gå sönder var större än normalt. Dessutom orsakade taket buller som störde invånarna. Reparationen av taket ledde till en tvist som behandlades i domstol.

Domstolskostnaderna ersattes inte från rättsskyddsförsäkringen för fastighet, eftersom taket hade byggts innan försäkringen trädde i kraft.

---

## Hur försäkringspremierna bestäms och betalas

Premien för **egendomsförsäkringen** för fastighet grundar sig på byggnadens volym som försäkringstagaren har angett eller på försäkringsbeloppet i euro. På försäkringspremien inverkar också

- byggnadens brandklass
- byggnadens användningsändamål
- byggnadens och dess rönnäts ålder
- byggnadens tekniska skyddsanordningar, som sprinkleranläggningar
- försäkringstagarens självrisk.

Premien för **försäkringar för en fastighets verksamhet** grundar sig på volymen för fastighetens byggnader.

**Försäkringspremien ska betalas senast på den förfallodag som står på räkningen.** Om betalningen försenas tar vi ut en dröjsmålsränta enligt räntelagen. Om vi måste skicka en betalningspåminnelse, tar vi ut en lagenlig påminnelseavgift.

Om försäkringspremien har betalats gäller försäkringen under den försäkringsperiod som anges i försäkringsbrevet, om inte försäkringen sägs upp separat skriftligt.

Om den försäkringssökande har grava betalningsstörningar, kan Fennia låta bli att bevilja en frivillig försäkring eller kräva att premien för den första försäkringsperioden betalas på förhand innan försäkringen träder i kraft.

## Vilka säkerhetsföreskrifter gäller för egendoms- och ansvarsförsäkringarna för fastighet?

Genom att följa de säkerhetsföreskrifter som omfattas av fastighetsförsäkring kan du förebygga uppkomsten av skador och begränsa skadornas omfattning och förluster till följd av dem.

Läs säkerhetsföreskrifterna noggrant och se till att alla som ansvarar för fastigheten får kännedom om dem. Om säkerhetsföreskrifterna inte har följts och det har påverkat uppkomsten eller omfattningen av en skada, kan ersättningen sänkas eller förvägras helt.

### Säkerhetsföreskrifter för egendomsförsäkringar

Säkerhetsföreskrifterna för egendomsförsäkring rör

- förebyggande av anlagda bränder
- heta arbeten
- brandteknisk sektionering
- elsäkerhet
- låsning och nyckelsäkerhet
- installation, användning och underhåll av maskiner, anordningar och husteknik
- förebyggande av läckage- och översvämningsskador.

### Säkerhetsföreskrifter för ansvarsförsäkringar

Säkerhetsföreskrifterna för ansvarsförsäkring rör

- heta arbeten
- vattenisoleringsarbeten
- schaktningsarbeten
- oljebehållare
- förvaring av nycklar.

## Hur ska jag göra när en skada har inträffat?

Vidta behövliga åtgärder för att begränsa skadan och underrätta oss om skadan så fort som möjligt.

Läs uppdaterade anvisningar på [fennia.fi](http://fennia.fi). Där hittar du smidiga sätt att anmäla skador och söka ersättning.

Försäkringsersättning ska sökas inom ett år efter det att den ersättningssökande har fått kännedom om försäkringens giltighet, försäkringsfallet och den skadepåföljd som har föranletts av försäkringsfallet. Ett ersättningsanspråk ska i varje fall läggas fram inom tio år efter försäkringsfallet.

Om försäkringens har tecknats för personskador eller skadeståndsskyldighet, ska ersättningsanspråket läggas fram inom tio år efter att skadepåföljden uppkom.

En anmälan om ett försäkringsfall innebär i praktiken detsamma som att lägga fram ett ersättningsanspråk. Om ett ersättningsanspråk inte läggs fram inom utsatt tid, förlorar den ersättningssökande sin rätt till ersättning.

Den ersättningssökande ska lämna de handlingar och uppgifter som behövs till oss för att utreda vårt ansvar. Med hjälp av dessa handlingar kan vi till exempel konstatera om ett försäkringsfall har inträffat eller inte, hur stor skadan är och vem ersättningen ska betalas ut till.

Om skadan har framkallats av en utomstående person, försök reda ut skadevållarens identitet. Om det är fråga om en straffbar gärning ska du genast göra en polisanmälan och i rätten yrka på straff för gärningsmannen.

### Om du är missnöjd med vårt ersättningsbeslut

Den som är missnöjd med ett ersättningsbeslut eller ett annat beslut som försäkringsbolaget fattat kan inom tre år från det han eller hon fick del av beslutet väcka talan i tingsrätten på försäkringsbolagets hemort, sin egen hemort eller på sin stadigvarande bosättningsort eller den ort där skadan inträffade. Beslutet kan också överklagas avgiftsfritt hos den opartiska nämnd som vi anger i ersättningsbeslutet.

FINE:s Försäkrings- och finansrådgivning ger avgiftsfri och opartisk rådgivning och information till kunder. FINE och dess Försäkringsnämnd ger även rekommendationer om avgöranden i tvistemål ([www.fine.fi/sv](http://www.fine.fi/sv) .

En konsument kan vid meningsskiljaktigheter be om råd av konsumenttvistenämnden ([www.kuluttajariita.fi/sv](http://www.kuluttajariita.fi/sv) .

## Ikraftträdande, ändring och upphörande av försäkringsavtal

Fennias ansvar börjar det datum som överenskommits med försäkringstagaren. Om inget datum har överenskommits separat, börjar ansvaret det datum som Fennia eller försäkringstagaren har gett ett godkännande svar på den andra avtalspartens anbud.

### Giltighetstid

Försäkringsavtalet gäller en försäkringsperiod i taget fram till dess att någondera parten säger upp avtalet.

### Ändring av avtalsvillkor vid övergång till ny försäkringsperiod

Fennia har rätt att ändra försäkringsvillkor för fastighetsförsäkringen, premier och övriga avtalsvillkor på de grunder som fastställs i försäkringsvillkoren. Om Fennia ändrar försäkringsavtalet, skickar vi ett meddelande om ändringarna på förhand med fakturan.

Ändringen träder i kraft vid ingången av den försäkringsperiod som börjar när en månad har gått från att meddelandet skickades.

### Uppsägning

En försäkringstagare har rätt att skriftligen eller skriftligen i elektronisk form säga upp en fortlöpande försäkring. En konsument och en försäkringstagare som jämföras med en konsument kan när som helst säga upp en försäkring. När försäkringar för företags- och organisationskunder sägs upp ska försäkringstagaren på yrkande av Fennia följa de tidsfrister som avses i de allmänna avtalsvillkoren för Företagsskyddet om uppsägningar.

Om inget särskilt datum för upphörandet av försäkringen anges i meddelandet om uppsägning, upphör försäkringen att gälla det datum uppsägningsmeddelandet lämnades in eller skickades.

Fennia kan säga upp en fortlöpande försäkring genom att skicka ett skriftligt meddelande om detta senast en månad innan försäkringsperioden löper ut. Då upphör försäkringen vid utgången av försäkringsperioden. I lagen om försäkringsavtal, i de allmänna avtalsvillkoren för Företagsskyddet och i övriga försäkringsvillkor anges dessutom andra situationer där försäkringen kan sägas upp så att den upphör under försäkringsperioden.

## ^ Vi behandlar dina personuppgifter konfidentiellt

På Fennia behandlar vi våra kunders personuppgifter i enlighet med dataskydds- och försäkringslagstiftningen. Vid behandlingen av personuppgifterna ser vi alltid till att våra kunders integritet skyddas.

Vi kan utnyttja automatiskt beslutsfattande i försäkrings- och ersättningsbesluten. Automatiskt beslutsfattande meddelas separat samband med den tjänst som utnyttjar automatiskt beslutsfattande och vid behov begärs ett samtycke till dess användning. Du har alltid rätt att överföra ärendet för manuell hantering.

Den registrerade har rätt att ta del av och granska sina personuppgifter på vår nättjänst och be om rättelse av uppgifter som är felaktiga eller föråldrade.

Vi överläter dina uppgifter endast med stöd av lagen eller med ditt samtycke. Vid produktionen av tjänster och behandlingen av personuppgifter använder vi noggrant utvalda externa tjänsteleverantörer. Till tjänsteleverantören överför vi endast de uppgifter som är nödvändiga för produktion av tjänster. Våra tjänsteleverantörer arbetar för vår räkning och de har ingen självständig rätt att använda uppgifterna.

Vi anmäler skador som gäller privatpersoner till försäkringsbolagens gemensamma skaderegister för att bekämpa brottslighet som riktar sig mot försäkringsbolag. I missbruksregistret anges också uppgifter om de personer som gjort sig skyldiga till brott mot försäkringsbolag.

Du kan ta del av hur vi behandlar personuppgifter på [www.fennia.fi/dataskydd](http://www.fennia.fi/dataskydd). På vår webbplats hittar du också våra registerbeskrivningar och information om dina rättigheter.

Du kan ställa frågor till oss om behandling av personuppgifter per e-post på [ti-etosuoja@fennia.fi](mailto:ti-etosuoja@fennia.fi).

Kundkontrolluppgifter och andra personuppgifter kan användas till att förhindra, avslöja och utreda penningtvätt och finansiering av terrorism och för att inleda undersökning av penningtvätt, finansiering av terrorism och det brott genom vilket de tillgångar eller den vinning av brott har fått som är föremål för penningtvätt eller finansiering av terrorism.

### Vi spelar in samtal

Vi spelar in samtal vid försäkrings-, ersättnings- och specialgranskningsfunktion-erna för att sköta kundrelationer och för att säkerställa innehåll i samtal. Vi kan också spela in samtal i utbildningssyfte för att förbättra vår kundservice.

### Samtalspriser

Samtal till våra servicenummer som börjar med 010 5 kostar 8,35 cent/samtal + 16,69 cent/minut.

För inrikessamtal från en fast telefon till våra servicenummer som börjar med 010 19 tas en lokalnätsavgift ut och från en mobiltelefon en mobiltelefonavgift enligt operatörens taxa.

## Koncession för försäkringsbolaget, lagstiftning som tillämpas och tillsynsmyndigheter

Försäkringsgivare är Ömsesidiga Försäkringsbolaget Fennia.

Fenniakoncernens bolag: **Ömsesidiga Försäkringsbolaget Fennia** och **Försäkringsaktiebolaget Fennia Liv** har fått koncession i Finland och tillämpar i sin verksamhet i Finland gällande lag.

Bolagens hemort är Helsingfors och avtalsspråken är finska och svenska.

Tillsynsmyndighet

Finansinspektionen

Telefon +358 9 183 51

kirjaamo@finanssivalvonta.fi

www.finanssivalvonta.fi

Fennia har införts i följande offentliga register:

handelsregistret, Skatteförvaltningen, förskottsuppbördsregistret, registret över mervärdesskattepliktiga, registret över försäkringspremieskattskyldiga och arbetsgivarregistret.

### Vederlag som beviljas för anbud eller försäljning

Ömsesidiga Försäkringsbolaget Fennias personal i kundservice och försäljning och Fennias ombud ger inga sådana personliga rekommendationer om de försäkringar de erbjuder som avses i lagstiftningen om försäkringsförmedling.

Avlöningen av Fennias försäljningspersonal grundar sig delvis på antalet sålda försäkringar och betalda försäkringspremier.

Fennias försäkringsförmedlare får provision på försäljningen av försäkringar. Den grundar sig på antalet sålda försäkringar och i vissa fall på överskridna målsättningar för en överenskommen period.

### Ömsesidiga Försäkringsbolaget Fennia, Helsingfors

Postadress: 00017 FENNIA, FO-nummer 0196826-7

Besöksadress till huvudkontoret: Kyllikkiporten 2, 00240 Helsingfors

[www.fennia.fi](http://www.fennia.fi)