

Fastighetsförsäkring 5600/23

Innehållsförteckning

Fastighetsförsäkring.....	2	Rättsskyddsförsäkring för fastighetsägare	11
Sakförsäkring	2	1 Försäkrade	11
1 Begrepp	2	2 Domstolar och giltighetsområde	11
2 Försäkringens giltighetsområde.....	2	3 Försäkringsfall som ersätts	11
3 Föremål för försäkring	2	4 Ersättningsbegränsningar i rättsskyddsförsäkring	12
4 Försäkringsfall som ersätts och begränsningar i dem.....	3	5 Åtgärder vid inträffat försäkringsfall.....	12
5 Gemensamma ersättningsbegränsningar för alla sakförsäkringar	4	6 Kostnader som ersätts och begränsningar i dem.....	12
6 Ersättningsbestämmelser	5	7 Beräkning av ersättningsbelopp	13
7 Inverkan av indexet och rörnätets ålder på premien.....	7	8 Övriga bestämmelser om ersättning.....	13
8 Säkerhetsföreskrifter.....	7	9 Rättegångskostnadsskydd för motparten	13
Ansvarsförsäkring för fastighetsägare	8	Avbrottsförsäkring för hyresinkomster	14
1 Försäkrade	8	1 Föremål för försäkring	14
2 Försäkringens giltighetsområde.....	8	2 Avbrottsskada och ansvarstid	14
3 Försäkringsfall som ersätts	8	3 Försäkringsfall som ersätts	14
4 Ersättningsbegränsningar i ansvarsförsäkring.....	8	4 Ersättningsbestämmelser	14
5 Skadeutredning.....	9		
6 Beräkning av ersättningsbelopp	9		
Ansvarsförsäkring för förvaltning.....	10		
1 Försäkrade	10		
2 Försäkringens giltighetsområde.....	10		
3 Försäkringsfall som ersätts	10		
4 Ersättningsbegränsningar i ansvarsförsäkring för förvaltning.....	10		
5 Skadeutredning.....	10		
6 Beräkning av ersättningsbelopp	11		

Fastighetsförsäkring

Fastighetsförsäkring är en försäkringskombination avsedd för bostadsbyggnader som ägs i bolagsform och i försäkringen ingår Sakförsäkring, Ansvarsförsäkring för fastighetsägare, Rättsskydds-försäkring för fastighetsägare och Ansvarsförsäkring för styrelse. Till försäkringen kan också anslutas Avbrottsförsäkring för hyresin-komster.

Sakförsäkringens omfattning väljs bland tre skyddsnivåer: reduce-rad, grund- eller omfattande skyddsnivå. I den omfattande skydds-nivån kan inkluderas AR- dvs. All Risk utvidgning.

Försäkringsavtalet består av försäkringsbrevet, detta Fastighets-försäkringsvillkor och Allmänna avtalsvillkor YS15. I försäkrings-brevet anges de väsentliga uppgifterna om avtalet såsom om försäkringstagaren, de försäkrade byggnaderna, skyddsnivåerna, försäkringsbeloppen, självriskerna och försäkringspremierna. I för-säkringsvillkoren redogörs för bestämmelserna som gäller försäk-ringen till exempel för försäkringsfallen som ersätts, tilläggsjälvriskerna och begränsningsvillkoren samt säkerhetsföreskrifterna. I Allmänna avtalsvillkor har redogjorts för bestämmelserna i lagen om försäkringsavtal, bland annat för försäkringens ikraftträdande, giltighet och upphörande samt för betalning av försäkringspremie och för upplysnings- och informationsplikt.

Sakförsäkring

1 Begrepp

Försäkringstagare

Försäkringstagare är den som ingått försäkringsavtal med försäk-ringsbolaget.

Fullvärdesförsäkring och försäkring med försäkringsbelopp

Byggnaden är försäkrad enligt vad som antecknats i försäkrings-brevet antingen som fullvärdesförsäkring eller som försäkring som grundar sig på försäkringsbelopp. I fullvärdesförsäkring är föremå-let för försäkring försäkrat utan försäkringsbelopp och försäkrings-premien grundar sig på byggnadens volym.

När man försäkrar med fullvärdesförsäkring behöver man inte fastställa egendomens värde när försäkringen tecknas utan det räcker med att de uppgifter som försäkringsbolaget frågat om egendomen är korrekta och att man meddelar försäkringsbolaget om ändringar i uppgifterna.

Försäkringsbelopp

Med försäkringsbelopp avses det penningbelopp som föremålet för försäkring är försäkrat till. Försäkringsbeloppet för sakförsäkringen kan grunda sig på egendomens återanskaffningsvärde, dagsvärde eller förstariskvärde. Om annat inte antecknats i försäkringsbrevet baserar sig försäkringsbeloppet på återanskaffningsvärdet.

I ansvarsförsäkringarna och rättsskyddsförsäkringen grundar sig försäkringsbeloppet på en maximiersättning som avtalats om på förhand. Försäkringsbeloppet för Avbrottsförsäkring för hyresin-komster är hyresinkomsten för 12 månader.

Försäkringsvärde

Försäkringsvärdet för föremålet för försäkring är dess värde just före skadan. När ett försäkringsfall inträffar fastställs försäkrings-värdet för föremålet för försäkring enligt prisnivån som rådde vid skadetidpunkten.

I Avbrottsförsäkringen för hyresinkomster är försäkringsvärdet lägenhetens hyresinkomster för 12 månader.

Underförsäkring

Om försäkringsbeloppet är lägre än egendomens försäkringsvärde, är det fråga om underförsäkring.

Återanskaffningsvärde

Med återanskaffningsvärde avses det penningbelopp som behövs för att bygga en ny lika stor byggnad för samma användningsän-damål vilken till sina egenskaper motsvarar den ursprungliga bygg-naden genom att använda byggnadsmaterial som allmänt saluförs i Finland och sedvanliga arbetsmetoder.

Till återanskaffningsvärdet för byggnaden räknas också rivnings- och röjningskostnader för den skadade byggnaden samt plane-ringskostnader för den byggnad som ska uppföras i dess ställe.

Dagsvärde

Med egendomens dagsvärde avses det penningbelopp som fås när från återanskaffningsvärdet avdras egendomens värdeminskning till följd av ålder, slitage, föråldrad teknik, nedsatt användbarhet eller annat liknande skäl. Vid fastställandet av dagsvärdet beaktas också att egendomens användbarhet blivit nedsatt på grund av ändrade förhållanden på orten, såsom att näringsverksamheten som bedrivits upphör eller andra liknande orsaker.

Gångse värde

Med egendomens gångse värde avses det penningbelopp som man allmänt skulle ha fått för egendomen i den marknadssituation som rådde vid tidpunkten för skadefallet. Vid fastställandet av det gångse värdet beaktas t.ex. föremålets ålder, brukstid, skick och användbarhet. Vid fastställandet av byggnadens gångse värde avdras tomtens, anslutningarnas och de övriga byggnadernas andel från fastighetens gångse värde.

Förstariskvärde

Förstariskvärde är det försäkringsbelopp som antecknats i försäk-ringsbrevet och som avtalats om för det objekt som försäkrats. Om förstarisk är grunden för försäkringsbeloppet, behöver försäkrings-beloppet inte motsvara egendomens verkliga försäkringsvärde.

Restvärde

Med egendomens restvärde avses egendomens värde omedelbart efter skadan. Restvärdet fastställs enligt samma grunder som skadebeloppet.

Självrisk

Självrisk är den andel av skadan som försäkringstagaren själv ansvarar för och som antecknats i försäkringsbrevet eller -villkoren.

2 Försäkringens giltighetsområde

Försäkringen gäller på den adress som antecknats i försäkringsbrevet.

3 Föremål för försäkring

3.1 Byggnad

Föremålet för försäkring är de byggnader som antecknats i försäkringsbrevet. Till byggnaden hör fast monterade konstruktio-ner, inredningar och ytbeläggningar som tjänar användningen av byggnaden och är ursprungliga, motsvarar de ursprungliga eller har gjorts i efterhand och är av samma nivå som de ursprungliga.

3.2 Maskiner och anordningar som tjänar byggnaden

Föremål för försäkring är följande fast monterade delar som hör till byggnaden och tjänar användningen av byggnaden:

- maskiner och anordningar, värmekanaler och oljecisterner samt energikälla
- elektriska ledningar och elmätare på tomten samt huvudcenc-traler
- rör fram till kommunal eller annan allmän anslutning.

3.3 Begränsningar i bräckageförsäkring för husteknik

I bräckageförsäkring för husteknik är föremål för försäkring inte

- murade eldstäder och rökkanaler
- maskiner och anordningar som enligt lagen om bostadsaktie-bolag är på delägarens ansvar
- anordningar för bubbelpool eller simbassäng.

3.4 Annan egendom

Föremål för försäkring är följande egendom som tjänar den försäk-rade byggnaden och ägs av försäkringstagaren eller som försäk-ringstagaren annars bär skaderisken för:

- på tomten befintliga fasta sedvanliga konstruktioner och fast utrustning såsom avfallsbehållare och lekställningar samt för-råd, bil-, avfalls- och andra tak som till sitt yttre mått är mindre än 40 m²
- sedvanliga arbetsredskap och -maskiner som hör till fastighets-underhållet vars konstruktiva topphastighet är högst 15 km/h samt bränsle till dessa
- sedvanliga maskiner och inventarier som är avsedda för privat-hushållens gemensamma bruk.

Föremål för försäkring är även träd, buskar och andra planteringar på byggplatsens gårdsplan upp till högst 5 000 euro.

3.5 Begränsningar i föremål för försäkring

Föremål för försäkring är inte

- konstruktioner under byggnadens grundula, pålverk, täckdi-kesrör samt markbäddsanläggning för spillvattenrening inklusive rörnät
- konstruktioner, maskiner, anordningar, ledningar och rör som enbart tjänar affärsverksamheten som bedrivs i byggnaden
- konstruktioner och anordningar som användaren av byggnaden eller lägenheten har gjort eller låtit göra och som är bättre än byggnadens allmänna kvalitetsnivå, även om de skulle vara fastslutna till byggnaden
- bryggor och strandkonstruktioner
- elström, vatten och gas.

Väggmålningar, statyer på gårdsplanen och annan konst är föremål för försäkring endast om de separat antecknats i försäkringsbrevet.

4 Försäkringsfall som ersätts och begränsningar i dem

4.1 Skyddsnivåer

Skyddsnivån som valts för byggnaden och försäkringarna som ingår i den har antecknats i försäkringsbrevet. För försäkringarna som ingår i skyddsnivåerna redogörs i följande tabell.

	Reduce-rad	Grund	Omfattande
Brandförsäkring	x	x	x
Naturskadeförsäkring	x	x	x
Försäkring för exceptionella översvämningar		x	x
Läckageskadeförsäkring		x	x
Inbrotts- och skadegörelseförsäkring		x	x
Bräckageförsäkring för husteknik			x
Möjlighet att utvidga med AR-tilläggskydd			x

Skyddsnivån för elektriska ledningar och rörledningar mellan byggnader fastställs enligt den skyddsnivå som har valts för den byggnad som de tjänar.

4.2 Brandförsäkring

4.2.1 Försäkringsfall som ersätts och begränsningar i dem

Försäkringen ersätter direkt sakskada som orsakats av

- eld som kommit lös
- rök eller sot som uppkommit plötsligt och oförutsett
- explosion.

Brandförsäkringen ersätter dessutom skada som orsakats av att en släck- eller rökventilationsanläggning plötsligt och oförutsett utlösts.

4.2.2 Ångpannor och förbränningsmotorer

Försäkringen ersätter inte skada på förbränningsmotor eller ångpanna till följd av att det inträffar en explosion eller uppstår en spricka i den.

4.3 Naturskadeförsäkring

4.3.1 Försäkringsfall som ersätts och begränsningar i dem

Försäkringen ersätter skada som orsakats av

- storm
- tromb eller åskby
- hagel
- vilt djur som trängt in i byggnad
- blixtnedslag som direkt träffat försäkrad egendom och mekaniskt skadat den.

Med storm avses väderförhållanden där vindens medelhastighet har överskridit 15 meter per sekund mätt på den meteorologiska station som ligger närmast platsen för det inträffade.

4.3.2 Överspänning till följd av blixtnedslag

Försäkringen ersätter inte skada som orsakas av överspänning till följd av ett blixtnedslag.

4.4 Försäkring för exceptionella översvämningar

4.4.1 Försäkringsfall som ersätts

Försäkringen ersätter direkt sakskada som beror på exceptionellt störtregn, exceptionell översvämning i vattendrag eller havsvatten när vatten direkt tränger in i byggnaden eller löseegendomen i byggnaden från markytan eller genom jordmånen eller genom fasta rörledningar som monterats i byggnaden. Försäkringen ersätter även skada som orsakats av is som rört på sig på grund av exceptionell översvämning i vattendrag eller i havsvatten.

4.4.2 Begrepp

Med översvämning på grund av störtregn avses en situation där ett exceptionellt kraftigt regn orsakar översvämning av vatten på markytan. Regnet betraktas som exceptionellt, då nederbörds mängden på skadeplatsen är minst 30 mm i timmen eller 70 mm på ett dygn.

Med översvämning i vattendrag avses exceptionell höjning av vattennivån i älv, å, flod, sjö eller bäck till följd av exceptionellt regn eller snösmältning eller till följd av fördämning som bildats av is eller issörja.

Med översvämning i havsvatten avses exceptionell höjning av havsvattenståndet till följd av stormvind (medelvindhastighet över 15 m/s), förändringar i lufttryck eller strömning i de danska sunden.

Som exceptionell höjning av vattennivån eller havsvattenståndet betraktas ett vattenstånd, vars sannolikhet är en gång på 50 år eller mer sällan. Som exceptionell anses inte översvämning till följd av bestående höjning av medelvattennivån eller normala variationer i vattennivån eller sjögång.

4.5 Läckageskadeförsäkring

4.5.1 Försäkringsfall som ersätts

Försäkringen ersätter skada som orsakats av vätska, ånga eller gas när ämnet oförutsett och direkt strömmat ut ur följande i byggnaden fast monterade föremål som mekaniskt gått sönder:

- vatten-, avlopps- och uppvärmningsrör, rör i simbassäng eller bubbelpool
- oljecistern
- invändiga dagvattenrör
- maskin eller anordning.

Försäkringen ersätter även skada som orsakats av

- vatten som till följd av plötslig och oförutsett intern tilltäppning i rörnät runnit ur byggnadens eget avloppsnät
- plötsligt och oförutsett mekaniskt bräckage på tvättmaskin, diskmaskin eller annan hushållsmaskin som anslutits till ledningsnätet och utrustats med avstängningsventil.

En förutsättning för ersättning av skada är dessutom att läckaget börjat under försäkringens giltighetstid.

4.5.2 Ersättningsbegränsningar i läckageskadeförsäkring

Försäkringen ersätter inte

- a) skada som orsakas av stockning i takbrunn
- b) skada som orsakas av vätska som runnit ur en öppen kran, ventil eller dusch som hör till ledningsnätet om inte kranen, ventilen eller duschen har gått sönder mekaniskt
- c) skada som orsakas av att vätska runnit ur rörnätet före rörnätet har godkänts för ibruktagande
- d) skada som orsakas av läckage i badkarets eller bassängens vattenavlopp eller dess anslutning
- e) kostnader för reparation eller förnyelse av ledningsnät eller drivanordning
- f) skada som orsakas av att skarvar så småningom blivit otäta, förslitits eller att skarven lossnat om skarvdelarna inte har gått sönder.

4.6 Inbrotts- och skadegörelseförsäkring

4.6.1 Inbrott, stöld och skadegörelse

Försäkringen ersätter skada på byggnad samt skada som orsakats av att löseegendom stulits när någon brutit sig in eller tagit sig in i byggnaden eller i förråd i anknötning till användningen av byggnaden

- genom att skada konstruktioner eller lås
- med hjälp av nyckel som man kommit över i samband med inbrott eller rån.

Försäkringen ersätter även skada på byggnad och sedvanliga fasta konstruktioner på tomten till följd av uppsätlig skadegörelse. I samband med skadegörelse på byggnad ersätts även skada på maskiner och anordningar som tjänar byggnaden eller är avsedda för bostadsaktiebolagets gemensamma bruk eller för fastighetsunderhåll. Skadegörelsen ska kunna specificeras som en enskild, plötslig händelse.

4.6.2 Skada som orsakats av användare av eller gäst i lägenheten

Försäkringen ersätter inte skada som lägenhetens användare eller dennes gäst orsakat lägenhetens ytmaterial eller fasta inredningar.

4.7 Bräckageförsäkring för husteknik

Försäkringen ersätter direkt sakskada på maskin eller anordning, som är föremål för försäkring i bräckageförsäkring för husteknik, till följd av plötsligt och oförutsett bräckage på själva maskinen eller anordningen. Försäkringen ersätter dessutom kostnader för uppbyggnad och igenläggning av konstruktioner samt kostnader för grävning och igenfyllning av jord, som orsakats av att man sökt och reparerat felet i den skadade maskinen, anordningen eller elkabeln.

4.8 All risk-utvidgning

4.8.1 Plötslig och oförutsedd skada

Om All Risk-utvidgning (AR-utvidgning) för byggnaden antecknats i försäkringsbrevet, ersätts plötslig och oförutsedd skada på egendom som är föremål för försäkring när skadan inte ersätts i enlighet med punkterna 4.1–4.7.

4.8.2 Nyckelskador

Försäkringen ersätter kostnader för serieläggning eller förnyande som orsakats av att huvudnyckeln blivit stulen och är direkt nödvändiga för att förhindra missbruk av nyckeln.

Den primära åtgärden är att byta ut spärrskivorna i låsen som ska serieläggas eller att programmera om elektroniska lås så att den stulna eller borttappade nyckeln slutar fungera. Förnyande av lås eller hela serien anses vara en direkt nödvändig åtgärd endast när andra åtgärder inte är möjliga.

4.8.3 Läckage i yttertak

Försäkringen ersätter inte skada som orsakats av läckage i yttertak om inte läckageorsaken är att taket plötsligt och oförutsett mekaniskt gått sönder utifrån.

5 Gemensamma ersättningsbegränsningar för alla sakförsäkringar

5.1 Bygg-, planerings- och användningsfel samt försummelse av service

Försäkringen ersätter inte skada som egendomen orsakats av

- byggande som strider mot byggbestämmelser, byggnadsinstruktioner eller god byggnadssed
- planerings-, monterings-, material-, tillverknings-, arbets- eller byggfel
- vätska som har läckt till konstruktionen på grund av bristfällig vattenisolerings
- vätska som läckt från golv- eller väggbrunn, från anslutningsdelar eller fogen av dessa brunnar
- felaktig användning eller användning i strid med bruksanvisningar
- att underhålls- eller reparationsåtgärder har försummats.

5.2 Skador som uppkommer småningom

Försäkringen ersätter inte skada som egendomen orsakats av

- nedsmutsning eller fällning
- mögel, svampbildning, mikrober, lukt, fukt eller kondensvatten
- slitage, repning, frätning, rost, röta, förskämning, materialutmattning, förvittring av betong eller annat motsvarande fenomen som uppkommer småningom.

Vid skador på rör och anordningar gäller begränsningen rost eller slitage till följd av kringliggande omständigheter, till exempel att utsidan av ett rör rostas på grund av ständig fuktbelastning.

5.3 Väderfenomen och översvämning

Försäkringen ersätter inte skada som orsakas av

- köld, frysning, hetta eller torra

- marksänkning eller tjälbildning
- tyngd från snö eller is eller på grund av att snö eller is rört sig
- regn eller snöfall, grund-, yt- eller smältvatten eller översvämning från avloppsbrunn eller rörnät till följd av ovannämnda
- regn- eller smältvatten som strömmat ut ur takrännor, byggnadens yttre stuprör, regnvattenavlopp eller genom yttertak
- höjt vattenstånd, översvämning eller sjögång
- att en kommunal eller annan allmän vatten- eller avloppsledning, fjärrvärmerör eller motsvarande konstruktion skadats, täppts till eller inte fungerar.

Försäkringen ersätter dock skada till följd av exceptionellt störtregn eller exceptionell översvämning i vattendrag eller i havsvatten enligt punkt 4.4 om grund- eller omfattande skydds nivå valts för byggnaden.

5.4 Egendom utomhus

Försäkringen ersätter inte skada som naturkrafter orsakat lösegendom eller konstruktioner som finns utomhus eller i en öppen byggnad, om det inte är fråga om en anordning eller en konstruktion som är avsedd att användas och förvaras i omständigheter som är utsatta för väderförändringar.

Försäkringen ersätter inte heller stöldskada på egendom som finns utomhus eller i en öppen byggnad.

5.5 Borttappad eller kvarglömmd egendom och odefinierbar skadetidpunkt

Försäkringen ersätter inte skada

- som orsakas av att egendom tappats bort eller glömts kvar
- då tidpunkten och platsen för skadan inte kan definieras.

5.6 Skador som orsakats av djur

Försäkringen ersätter inte skada som orsakas av insekter, fåglar, hardjur eller gnagare. Försäkringen ersätter inte heller kostnader för bekämpning av sådana djur eller för att göra sig av med sådana djur.

Begränsningen tillämpas inte på brandskador som orsakats av ovannämnda djur, på läckageskador som ersätts från läckageskadeförsäkring och inte heller på bräckageskador på fönster.

5.7 Värdepminskning

Försäkringen ersätter inte minskning av egendomens värde.

5.8 Inverkan av annan ersättningskälla på ersättningen

Försäkringen ersätter inte skada som ersätts på basis av någon lag, garanti, förbindelse eller annan försäkring. Skada som ska ersättas enligt dessa försäkringsvillkor ersätts trots detta begränsningsvillkor om försäkringstagaren bevisar att den ersättningskyldiga inte förmår uppfylla sina förpliktelser.

5.9 Filer och program samt dataintrång och datavirus

Försäkringen ersätter inte skada som dator eller automatisk styr-anordning för annan maskin eller anordning som ansluter sig till husteknik eller program, filer eller data som ingår i dem orsakas av

- felaktigt program, felaktig fil eller felaktig inmatning av data
- förlust av data eller
- dataintrång.

Med dataintrång avses en gärning där någon genom att använda datanätverket obehörigt kan ta sig in i data i elektronisk form eller i datasystem. Dataintrång är till exempel smitta av ett skadeprogram och överbelastningsattack.

5.10 Förmögenhetsskador

Försäkringen ersätter inte förmögenhetsskada och inte heller skada som orsakats av bedrägeri, försäkring eller annat svikligt förfarande eller brytande mot avtal.

5.11 Ersättningsbegränsningar i undantagsfall

Försäkringen ersätter inte skada som

- orsakats av att en offentlig inrättnings sprängämne exploderat eller av professionellt sprängnings- eller brytningsarbete
- orsakats av i Finland eller utomlands inträffad atomskada som stadgas om i atomansvarighetslagen
- orsakats av strejk, arbetsnedläggelse eller annan liknande orsak
- inträffat under krig, uppror, revolution eller annan liknande händelse som rubbar samhällsordningen

- direkt orsakats av en smittsam sjukdom, som fastställs i lagen om smittsamma sjukdomar, hot av den eller avvärjningsåtgärder eller åtgärder som vidtagits för att minska konsekvenserna.

Skador som orsakats av terroråd ersätts högst upp till 3 000 000 euro per skadefall och försäkringsperiod. Försäkringens maximierättning gäller gemensamt för alla försäkringstagare vid en skada. Skador som orsakats av samma händelse eller omständighet anses som en skada.

Med terroråd avses en gärning som antingen utförts av en person eller av en grupp personer, vilken omfattar användning av våld eller hot om användning av våld och syftet med gärningen antingen till sin natur eller till sitt sammanhang är att främja ett politiskt, religiöst eller ideologiskt mål och/eller att skrämra eller påverka en regering, ett folk eller en del av ett folk.

6 Ersättningsbestämmelser

6.1 Beräkning av skadebelopp

6.1.1 Försäkringsvärde vid beräkning av skadebelopp

Vid beräkning av skadebelopp fastställs först försäkringsvärdet för den skadade egendomen.

Egendomens försäkringsvärde är

- återanskaffningsvärdet om egendomens dagsvärde är över 50 % av återanskaffningsvärdet
- dagsvärdet om egendomens dagsvärde är under 50 % av återanskaffningsvärdet.

Dagsvärdet för varje skadad byggnad bedöms separat. För byggnader som byggts ihop eller som består av flera separata funktionella helheter uppskattas dagsvärdet och skadebeloppet separat för varje byggnadsdel och funktionell helhet. När en enskild maskin, byggnads- eller konstruktionsdel eller ytmaterial eller fasta inventarier i en byggnad eller lägenhet skadas, uppskattas dagsvärdet separat för varje maskin, konstruktionsdel, ytmaterial och inventariegrupp.

6.1.2 Skadebelopp enligt återanskaffningsvärde

Skadebeloppet enligt återanskaffningsvärdet räknas enligt prisnivån vid tidpunkten för återanskaffningen av egendomen.

Om den skadade egendomen kan repareras är skadebeloppet reparationskostnaderna, dock högst egendomens återanskaffningsvärde. Med reparationskostnader avses kostnader som uppkommer då egendomen utan dröjsmål återställs genom att använda ändamålsenliga, ekonomiska och moderna reparationsmetoder och -material.

Om egendomen inte kan repareras är skadebeloppet högst egendomens återanskaffningsvärde med avdrag för restvärdet.

Om byggnaden inte repareras eller byggs om är skadebeloppet högst byggnadens gängse värde vid skadetidpunkten.

Skadebelopp vid läckage- och bräckageskador räknas på basis av punkterna 6.1.4 och 6.1.5.

6.1.3 Skadebelopp enligt dagsvärde

Om egendomen kan repareras, är skadebeloppet en lika stor del av reparationskostnaderna som dagsvärdet är av återanskaffningsvärdet, dock högst dagsvärdet för den skadade egendomen.

Om egendomen inte kan repareras är skadebeloppet dagsvärdet med avdrag för dess restvärde, dock högst egendomens dagsvärde.

Om byggnaden inte repareras eller byggs om, är skadebeloppet dess dagsvärde med avdrag för restvärdet, dock högst gängse värde.

Skadebelopp vid läckage- och bräckageskador räknas på basis av punkterna 6.1.4 och 6.1.5.

6.1.4 Skadebelopp vid läckageskador

Oberoende av från vilken försäkring eller vilket tilläggsskydd skadan ersätts, görs vid läckageskador åldersavdrag från alla reparations- eller återanskaffningskostnader samt från kostnader som orsakas av sökning av fel samt av uppbyggnad och igenläggning av konstruktioner.

Åldersavdragsprocenten fås genom att multiplicera åldern på röret som läckt eller blivit tilltäppt, maskinen, anordningen eller cisternen med den procent som anges i följande tabell. Till åldern räknas hela kalenderår som följt efter ibruktagningsåret och som gått ut före skadans händelsetidpunkt. Året skadan inträffade räknas inte med.

Anordning, rör eller cistern som läckt eller stockats	Avdragsprocent
under 15 år	inget åldersavdrag
15 år eller mera	10 % + 2 % för varje år efter 15 år, högst 60 %
Avloppsrör som sanerats inifrån med ett rör med egen ringstyvhet, när man använt en saneringsmetod som är certifierad.	2 % / år, högst 60 %

När det läcker vid skarvstället fastställs åldersavdraget enligt den äldsta rördelen.

Om avloppsröret har reparerats genom en metod som inte är certifierad eller genom en ytbeläggningsmetod som inte bildar ett självständigt bärande rör in i det gamla avloppsröret, är rörets ålder vid skadetidpunkten åldern för det ursprungliga röret före reparationen och reparationen beaktas inte när åldersavdrag räknas.

Om försäkringsvärdet för den skadade egendomen på basis av punkt 6.1.1 är dagsvärdet, är skadebeloppet vid läckageskador högst en så stor del av egendomens reparationskostnader som dagsvärdet är av återanskaffningsvärdet.

6.1.5 Skador som ersätts med stöd av bräckageförsäkring för husteknik och All risk -utvidgningen

Vid skador som kan ersättas med stöd av bräckageförsäkring för husteknik eller All risk -utvidgningen på maskiner, anordningar, rör, cisterner och yttertak görs åldersavdrag från alla reparations- eller återanskaffningskostnader samt från kostnader som orsakas av sökning av fel samt av uppbyggnad och igenläggning av konstruktioner.

Åldersavdragsprocenten fås genom att multiplicera åldern på den skadade egendomen med procenten som anges i följande tabell. Till åldern räknas hela kalenderår som följt efter ibruktagningsåret och som gått ut före skadans händelsetidpunkt. Året skadan inträffade räknas inte med.

Vid bräckageskador på vatten- eller avloppsröret på tomten, värme- kanal mellan byggnaderna och underjordisk kabel görs ovannämnda avdrag även från kostnader för grävning och igenfyllning samt återställande av jordmån.

Bräckageskador	Avdragsprocent
Datorer, mobilapparater och deras kringutrustning i anslutning till fastighetsunderhåll.	20 % / år
Reglerings- och övervakningsanordningar samt automatiska styranordningar i anslutning till anordningar som tjänar fastigheten	10 % / år
Avkylnings-, ventilations- och uppvärmningsanordningar Varmvattenberedare och oljecisterner Solenergisystem Tvätt- och torkmaskiner, centrifuger och manglar, centraldamm-sugare inklusive rör på bostadsaktiebolagets ansvar samt andra maskiner och anordningar Antennanläggningar, taksjutsportar och avfallsbehållare Övriga maskiner och anordningar i fastigheten	6 % / år
Rörrät, elledning, elcentraler och mätare, hissar	3 % / år

Skador som ersätts på basis av AR-försäkringen	Avdragsprocent
Anordningar för bubbelpool och simbassäng Nyckelskador <ul style="list-style-type: none"> om kostnaderna ersätts som kostnader för skadeavvärjning, beaktas inte åldersavdraget 	6 % / år
Plötsligt och oförutsett bräckage på yttertak <ul style="list-style-type: none"> kostnader för reparation och förnyande av yttertak läckageskada till följd av bräckage på yttertak 	3 % / år om yttertaket är över 15 år gammalt är åldersavdragsprocenten 10 % + 2 % för varje år efter 15 år, dock högst 60 %

6.1.6 Övriga kostnader som räknas till beloppet för sakskadan

Kostnader för iståndsättning av jordmån och gårdsplan på byggplatsen

Till skadebeloppet räknas kostnader för undersökning, rengöring eller byte av jordmån samt transport- och hanteringskostnader för avfall när dessa kostnader orsakats av att jordmänen på en fastighet som försäkringstagaren äger eller förvaltar har förorenats till följd av en oljeskada och dessa åtgärder är en följd av myndighetens tvingande bestämmelse.

Kostnader ersätts upp till högst 250 000 euro.

Tilläggskostnader som beror på myndighetsbestämmelser

Om byggnaden eller dess del till följd av lagstiftning eller av att tvingande myndighetsbestämmelser ändrat, inte kan uppföras på nytt så att den motsvarar den ursprungliga byggnaden eller repareras till sådan som den var före skadan, utökas beloppet av den direkta sakskadan med kostnader som är en följd av de ändrade bestämmelserna som gäller egendomens skadade delar. Kostnader ersätts för högst 10 % av skadebeloppet som räknats utan dessa kostnader.

Försäkringen ersätter dock inte kostnader som är en direkt följd av att en konstruktion som från första början byggts på ett felaktigt eller bristfälligt sätt repareras för att uppfylla myndighetsbestämmelser och instruktioner.

Tilläggskostnader som beror på myndighetsbestämmelser räknas med i skadebeloppet endast när egendomens försäkringsvärde är återanskaffningsvärdet.

Skador på dataprogram och filer

Till skadebeloppet inräknas kostnader för återställning av data, filer och program vilka uppstått till följd av en sakskada.

Med kostnader för återställning avses här kostnaderna som uppstår av att datasystemet återställs genom säkerhetskopior.

6.1.7 Mervärdesskatt

Skadebeloppet räknas alltid minskat med mervärdesskattebeloppet när den skadade egendomen vid tidpunkten då skadan inträffade användes i mervärdesskattebelagd affärsverksamhet eller försäkringstagaren enligt mervärdesskattelagen har haft rätt att dra av den skatt som ingår i anskaffningspriset på förstörd, förlorad eller på annat sätt skadad egendom.

6.1.8 Kostnader som inte ersätts

I skadebeloppet räknas inte kostnader som orsakas av

- vätska eller gas som gått till spillo
- skadereglering eller indirekt av skadan, såsom telefon- och resekostnader, inkomstförlust eller motsvarande
- förbättring av egendomens kvalitets- eller utrustningsnivå.

6.2 Beräkning av ersättningsbelopp

Ersättningsbeloppet räknas från skadebeloppet, som räknats enligt punkt 6.1, genom att i följande ordning från skadebeloppet avdra självrisker och andra avdrag som anges i dessa villkor eller Allmänna avtalsvillkor:

- Självrisk som antecknats i försäkringsbrevet (grundsjälvrisk)

- Eventuell tilläggssjälvrisk
- Eventuell minskning av ersättning till exempel på grund av försummelse av säkerhetsföreskrifter eller underförsäkring.

6.2.1 Självrisk

Försäkringstagaren har vid varje försäkringsfall den självrisk som antecknats i försäkringsbrevet (grundsjälvrisk) och därtill en tilläggssjälvrisk vid försäkringsfall enligt punkt 6.2.2. Tilläggssjälvrisk är 20 % av skadebeloppet som minskats med grundsjälvrisk. Självriskens maximibelopp vid försäkringsfall är 20 000 euro.

Ifall flera byggnader skadas i samband med samma försäkringsfall och de objektvisa självriskerna som valts är olika, avdras den högsta objektvisa självrisk från den ersättning som betalas.

Självrisk avdras inte om larmanläggningen som installerats i det försäkrade objektet (med undantag av brandvarnare) har fungerat ändamålsenligt och väsentligt minskat skadebeloppet.

6.2.2 Tilläggssjälvrisker

Tilläggssjälvrisk avdras från ersättningsbeloppet när

- läckageskadan orsakas av att vattnets flöde till avloppet har förhindrats på grund av hinder som funnits på avloppet; i dessa skador görs inget åldersavdrag som avses i punkt 6.1.4
- läckageskadan orsakas av frusna rör
- skadan orsakas av heta arbeten
- skadan orsakas av byggnad under renovering.

Vid skador som orsakats av heta arbeten och vid försäkringsfall som ersätts på basis av villkorspunkt 4, vilka annars orsakats byggnad under reparation, används tilläggssjälvrisk om reparationsarbetet beställts av försäkringstagaren och om reparationsarbetet eller det faktum att byggnaden är halvfärdig bidragit till uppkomsten eller omfattningen av skadan.

6.2.3 Ersättningsbelopp enligt förstariskvärde

Om man vid försäkring av egendom kommit överens om ett försäkringsbelopp som grundar sig på förstarisk, ersätter försäkringen skador som drabbat försäkrad egendom och som ersätts från försäkringen högst upp till förstariskvärdet utan att bestämmelserna om underförsäkring i Allmänna avtalsvillkor beaktas.

6.2.4 Ersättning av restvärde

Om den skadade byggnaden på grund av gällande byggnadsförbud eller byggnadsinskränkning inte kan återställas genom reparation, ersätts även byggnadens restvärde minskat med eventuellt försäljningspris som fås för byggnadsdelarna. Försäkringstagaren ska uppvisa en utredning över byggnadsförbudets eller byggnadsinskränkningens ikraftvarande och, om försäkringsgivaren så begär, ansöka om undantagslov för att återställa byggnaden till dess tidigare skick samt vid behov ansöka om ändring av beslutet.

Försäkringstagaren ska, om försäkringsgivaren så begär, befullmäktiga försäkringsgivaren att representera denne i ärendet som gäller ansökan om undantagslov.

6.3 Utbetalning av ersättning

Ersättning enligt dagsvärde betalas när nödvändiga uppgifter för att räkna ersättningsbeloppet har lämnats till försäkringsgivaren.

Om försäkringstagaren har rätt till ersättning enligt återanskaffningsvärde, betalas skillnaden mellan ersättningarna enligt återanskaffningsvärde och dagsvärde under följande förutsättningar:

- Den skadade egendomen ska antingen repareras eller så ska man på samma fastighet bygga eller i stället för lösegendom skaffa ny egendom av samma kvalitet och för samma ändamål.
- Reparations- eller byggnadsarbetena inleds inom två år från försäkringsfallet. Om byggandet fördröjs på grund av myndigheternas åtgärder, läggs fördröjningstiden till den ovan nämnda tiden.
- LokalTapiola har fått en utredning av reparationsarbetet eller återanskaffningen som ska förverkligas.
- Ersättning enligt dagsvärde har använts för reparations- eller återanskaffningsarbete.
- Ersättning enligt återanskaffningsvärde betalas högst i enlighet med de verkliga kostnaderna.
- Endast försäkringstagaren har rätt till ersättning enligt återanskaffningsvärdet. Rätten kan inte överföras.

Om ersättningen enligt förstariskvärdet är högre än ersättningen enligt dagsvärdet, betalas ersättningen som överstiger dagsvärdet på motsvarande sätt som ersättning enligt återanskaffningsvärdet.

Försäkringsgivaren har rätt att i stället för att betala ersättning i pengar låta reparera egendomen som skadats, låta uppföra den på nytt eller skaffa ny egendom i stället.

Om en fastighetsinteckning, som ställts som säkerhet för skuld, har fastställts i den skadade egendomen, betalas ersättningen i första hand till inteckningshavaren. Ersättningen kan dock betalas till försäkringstagaren om inteckningshavaren har gett sitt samtycke till detta eller om försäkringstagaren har rätt till ersättning med stöd av bestämmelserna i jordabalken.

6.4 Inlösnings av egendom

Skadad och oskadad kvarstående egendom förblir i försäkringstagarens ägo. Försäkringsgivaren har dock rätt att inlösa kvarstående egendom eller del av den till dess restvärde.

Om försäkringstagaren får tillbaka förlorad egendom efter att ersättningen utbetalats, ska denne omedelbart antingen överlämna egendomen till försäkringsbolaget eller återbetala ersättningen som fåtts från försäkringen.

7 Inverkan av indexet och rörnätets ålder på premien

7.1 Index

I försäkringspremierna och försäkringsbeloppet beaktas byggnads-kostnadsindexet på begynnelse dagen för varje försäkringsperiod enligt följande:

- Premien för fullvärdesförsäkring justeras med indexet för juni det kalenderår som föregick begynnelse månaden för försäkringsperioden.
- Försäkringsbeloppet justeras med indexet för den kalendermånad som ligger fyra månader före begynnelse månaden för försäkringsperioden. Vid skadefall används försäkringsbeloppet som gällde när försäkringsfallet inträffade.

Försäkringsperiodens indexjusterade försäkringspremie är lika många procent av föregående försäkringsperiods försäkringspremie som indexet vid justeringstidpunkten är av föregående försäkringsperiods motsvarande index.

7.2 Rabatt på premien enligt byggnadens och rörnätets ålder

I premien för läckageskadeförsäkringen ingår en rabatt som baserar sig på byggnadens ålder och som minskar årligen och avlägsnas helt när byggnaden uppnår 25 års ålder. Om vatten- och avloppsrören för en äldre byggnad än detta har förnyats, ingår i premien för läckageskadeförsäkring en rabatt som baserar sig på rörnätets ålder. Rabatten minskar årligen och avlägsnas helt när rörnätet uppnår 25 års ålder. Rabatten har antecknats i försäkringsbrevet.

8 Säkerhetsföreskrifter

8.1 Förpliktande

Genom att iaktta säkerhetsföreskrifterna kan man förhindra skador och minska skadornas omfattning. Försäkringstagaren ska säkerställa sig om att personerna som ansvarar för fastigheten iakttar säkerhetsföreskrifterna som hör till försäkringen. Ansvariga för fastigheten är bland annat gårdskarlar, disponent, fastighetsskötare och styrelsemedlemmar i bostads- eller fastighetsaktiebolag.

En förutsättning för ersättning enligt försäkringsvillkoren är att försäkringstagaren iakttar säkerhetsföreskrifterna. Om säkerhetsföreskrifterna inte iakttas och detta bidrar till att en skada uppstår eller påverkar skadebeloppet eller skadans omfattning, kan ersättningen sänkas eller vägras i enlighet med lagen om försäkringsavtal och Allmänna avtalsvillkor.

8.2 Myndighetsbestämmelser

- En räddningsplan enligt räddningslagen ska uppgöras och den ska ges för kännedom till byggnadens användare.
- Byggnaden ska utrustas med ändamålsenlig handbrandsläckningsutrustning så att de som befinner sig i byggnaden kan påbörja släckningsåtgärder i brandens begynnelsekede.
- Elinstallationer, ventilationsrör och rökkanaler samt oljecister ska genomgå periodiska inspektioner och rengöringar enligt myndighetsbestämmelserna. Inspektionerna och rengöringen får bara göras av en godkänd granskare och putsare som godkänts för uppgiften. Instruktioner som getts vid inspektionen ska följas och inspektionsprotokollet ska förvaras.

8.3 Brandförsvaret

8.3.1 Förebyggande av anlagda bränder

- Avfallsbehållare, avfallstak och annat brännbart material som förvaras på byggnadens utomhusområden ska placeras så att elden inte kan sprida sig till byggnaden. Att en brand sprids till byggnaden kan förhindras genom brandsäkra konstruktioner och genom att placera brännbart material tillräckligt långt från väggen med beaktande av konstruktionerna och andra omständigheter. Avfall kan också förvaras inne i byggnaden i ett låst avfallsrum.
- På lastbryggor får endast förvaras brännbart material om obehöriga inte har tillträde till lastbryggan.

8.3.2 Laddning av elbilar

- Om fastighetens elnät används för laddning av bilar, ska man kontrollera att befintliga installationer är lämpliga före laddningen tillåts. Ett skriftligt intyg av en elinstallationsfirma ska vid begäran uppvisas över inspektionerna.
- Laddningsanordningarna ska underhållas regelbundet.

8.3.3 Heta arbeten

Heta arbeten är arbeten där gnistbildning förekommer eller där låga eller annan värme används och som orsakar brandfara. Heta arbeten är bl.a. el- och gassvetsning, arbeten med gaslöd, arbeten med varmluftsblåsare, brännskärning och metallslipning och -skärning med kapmaskin.

Med heta arbeten inom tak- och vattenisoleringsbranschen avses vattenisoleringsarbeten där låga eller annan värme används och som orsakar brandfara. Arbetena omfattar exempelvis torkning av isoleringsunderlag med låga eller varmluft, uppvärmning av bitumen i en asfaltgryta, applicering av vattenisoleringar genom uppvärmning samt för dessa arbeten nödvändiga hjälparbeten där det uppstår gnister.

Om man vid reparations- eller underhållsarbeten måste utföra heta arbeten, ska man göra upp en hetarbetsplan enligt LokalTapiolas säkerhetsföreskrift Heta arbeten D10 innan arbetet inleds och säkerhetsföreskriften ovan ska iakttas under arbetet.

8.4 Underhåll

Byggnadens skick ska inspekteras regelbundet, minst en gång per år. Konditionsbesiktningar och underhållsåtgärder ska antecknas i serviceboken.

Fel eller brister som upptäcks vid konditionsbesiktningar eller som i övrigt upptäcks ska repareras enligt tidtabell som reparationsobjektets allvarlighet kräver. Alla fel, funktionsstörningar och brister som upptäcks i maskiner och elanordningar ska repareras omedelbart.

Yttertaget ska inspekteras årligen. Takbrunnarna och takrännorna ska inspekteras och rengöras två gånger per år.

8.5 Avvärjning av läckageskador

Om hela byggnaden är obebodd i mer än en vecka ska huvudavstängningsventilen stängas eller bruksvattenpumpen kopplas ur bruk.

Ledningsnätet och anordningarna i anslutning till det ska tömmas på vatten, om grundvärmen i byggnaden sänks under + 12 grader.

8.6 Avvärjning av brottsskador

För fastigheten ska utses en person som ansvarar för nyckelkontrollen. De överlätna nycklarna ska bokföras och nycklarna återlämnas när nyckelinnehavarens arbetsuppgifter upphör. Till servicepersonal får endast överlämnas nycklar som är nödvändiga för ett serviceuppdrag och nycklarna ska alltid överlämnas mot kvittering.

På nycklar får inte finnas identifikationsuppgifter med hjälp av vilka utomstående kan koppla samman dem med ett visst låssystem.

I ett nyckelskåp som är infällt i ytterväggen får man endast förvara nycklar för dörrar som går till tekniska utrymmen. Huvudnyckeln får inte förvaras i ett sådant utrymme.

Huvudnyckeln till en bostadsfastighet får endast förvaras i en lägenhet i permanent bruk, om bostadens ytterdörr är försedd med ett säkerhetslås och om nyckelns förvaringsplats är låst.

Ansvarsförsäkring för fastighetsägare

Försäkringsgivaren förbinder sig att enligt dessa villkor och de allmänna avtalsvillkoren

- ersätta skador som anges i punkt 3 och övriga kostnader som särskilt anges i villkoren
- sköta utredningen av skadeersättningens grunder och belopp
- förhandla med den som kräver ersättning och
- sköta eller ersätta rättegången, om ersättningsfrågan tas upp till behandling i domstol.

1 Försäkrade

Försäkrade är

- försäkringstagare som antecknats i försäkringsbrevet
- en ansvarig bolagsman i öppet bolag eller kommanditbolag som är försäkringstagare, då ett ersättningskrav, som grundar sig på den verksamhet som anges i försäkringsbrevet, riktas mot bolagsmannen tillsammans med försäkringstagaren.

2 Försäkringens giltighetsområde

Försäkringen är i kraft i Finland och gäller ersättningskrav som behandlas i Finland.

3 Försäkringsfall som ersätts

Försäkringen ersätter person- och sakskada, som den försäkrade i egenskap av ägare till den fastighet som anges i försäkringsbrevet orsakat någon annan inom försäkringens giltighetsområde, och för vilken den försäkrade enligt i Finland gällande rätt står i ersättningsansvar och som konstateras under försäkringsperioden.

På basis av personuppgiftslagen, EU:s allmänna dataskyddsförordning eller lagstiftning som getts med stöd av den ersätter försäkringen även en direkt förmögenhetsskada som orsakats en fysisk person. Maximiersättningen är 50 000 euro per en försäkringsperiod.

Ansvarsförsäkringen ersätter inte böter, avgift eller ersättning av straffkaraktär (såsom administrativa sanktioner enligt EU:s dataskyddsförordning), förverkandepåföljd eller annan påföljd som ådömts som straff oberoende av vem påföljden gäller.

4 Ersättningsbegränsningar i ansvarsförsäkring

4.1 Skada som orsakats en själv

Försäkringen ersätter inte skada som orsakas försäkringstagaren eller den försäkrade själv.

4.2 Kännedom om fel

Försäkringen ersätter inte skada eller kostnad som grundar sig på eller har orsakats av omständighet, fel eller annan ersättningsgrund som den försäkrade haft eller borde ha haft kännedom om när försäkringen trädde i kraft.

4.3 Avtalsansvar

Försäkringen ersätter inte skada till den del ersättningsansvaret grundar sig på avtal, garanti eller annan förbindelse, om ett sådant ersättningsansvar inte skulle föreligga utan nämnda förbindelse.

4.4 Egendom i bruk

Försäkringen ersätter inte skada på egendom som vid tidpunkten för den skadevällande handlingen eller försummelsen innehafts eller lånats av den försäkrade eller i övrigt utnyttjats till den försäkrades fördel.

4.5 Egendom under behandling eller skötsel

Försäkringen ersätter inte skada på egendom som den försäkrade eller någon annan för dennes räkning, när den skadeorsakande handlingen eller försummelsen inträffade, hade

- för tillverkning, installation, reparation eller behandling på annat sätt
- för förvaring
- under skydds- eller skadeavvärjningsskyldighet med beaktande av arten av försäkringstagarens verksamhet eller den skadeorsakande arbetsprestationen och dess direkta omfattning eller
- på annat sätt var under försäkringstagarens skötsel.

4.6 Trafikskada, vattenfarkost och luftfartyg

Försäkringen ersätter inte skada som orsakats av att motorfordon eller motordriven anordning använts i trafik enligt vid respektive tidpunkt gällande trafikförsäkringslag eller motsvarande utländsk lag.

Försäkringen ersätter inte skada som orsakats av ägande, innehav eller användning av farkost eller fartyg eller luftfartyg som avses i lagen om farkostregister eller i fartygsregisterlagen.

4.7 Miljöskada

Ansvarsförsäkringen ersätter inte skada som orsakats

- av förskämning eller förorening av vatten, luft, jordmån eller flora eller djurarter
- av buller, vibration, strålning, ljus, värme, lukt, rök, sot, damm, ånga, gas eller annan liknande störning
- som direkt eller indirekt följd av ovan nämnd förskämning, förorening eller störning.

Försäkringen ersätter dock plötslig och oförutsedd skada när

- orsaken till skadan är en plötslig, oförutsebar och enstaka händelse
- skadan konstaterats inom fjorton (14) dygn och anmälts till LokalTapiola inom sextio (60) dygn fr.o.m. att förskämningen, föroreningen eller störningen börjat.

4.8 Myndighetskostnader vid miljöskador

Försäkringen ersätter inte myndighetskostnader som grundar sig på lagen om ersättning för miljöskador.

4.9 Fukt och översvämning

Försäkringen ersätter inte skada som orsakats av översvämning på grund av fukt eller regn-, smält- avfalls- eller avloppsvatten.

Försäkringen ersätter dock plötslig och oförutsedd skada

- som orsakats av ett sporadiskt och enstaka fel eller en sporadiskt och enstaka försummelse som den försäkrade ansvarar för eller ett fel eller en brist som plötsligt och oförutsett uppstått i byggnad, inrättning eller anordning på grund av en orsak som grundar sig på den försäkrades ersättningskyldighet och
- som konstaterats inom fjorton (14) dygn och anmälts till försäkringsgivaren inom sextio (60) dygn efter att fukten eller översvämningen uppstått.

4.10 Uppsåt eller grov oaktsamhet

Försäkringen ersätter inte skada som den försäkrade orsakat uppsåtligen.

Ersättningen kan minska eller helt vägras om den försäkrade orsakat skadan genom grov oaktsamhet.

4.11 Grundvatten samt sprängnings- och pålningsarbeten

Försäkringen ersätter inte skada som orsakats av förändring i grundvattennivån.

Försäkringen ersätter inte heller skada som orsakats av sprängnings-, brytnings- eller pålningsarbeten.

4.12 Böter eller ersättning av straffkaraktär

Försäkringen ersätter inte böter eller annan liknande påföljd.

4.13 Förmögenhetsskada

Försäkringen ersätter inte ekonomisk skada, som inte har samband med person- eller sakskadan. Försäkringen ersätter dock en ekonomisk skada i enlighet med personuppgiftslagen, EU:s allmänna dataskyddsförordning eller lagstiftning som getts med stöd av den (se punkt Försäkringsfall som ersätts).

4.14 Heta arbeten

Försäkringen ersätter inte sakskador som beror på brand, sot eller explosion och är en följd av ett sådant hett arbete som utförts på en tillfällig hetarbetsplats där den som utför arbetet inte har en giltig säkerhetsutbildning för heta arbeten som är godkänd av Räddningsbranschens Centralorganisation i Finland och ett giltigt personligt certifikat för heta arbeten.

4.15 Asbest och tobak

Försäkringen ersätter inte skada som beror på asbest och inte heller skada som orsakas av tobak, tobaksprodukter eller tobaksrök.

4.16 Ärekränkning eller kränkning av privatlivet

Försäkringen ersätter inte skada som orsakats av ärekränkning eller kränkning av privatlivet.

4.17 Arbetsolycksfall och patientskada

Försäkringen ersätter inte

- skada till den del den ersätts på basis av försäkringstagarens arbetsolycksfallsförsäkring, och inte heller
- skada som ersätts på basis av patientskadelagen.

4.18 Annan ansvarsförsäkring

Försäkringen ersätter inte skada till den del den ersätts med stöd av försäkringstagarens eller den försäkrades annan ansvarsförsäkring eller ansvarsförsäkring som gällt tidigare.

4.19 Atomsador

Försäkringen ersätter inte skada som orsakas av atomskada som avses i atomansvarighetslagen eller motsvarande utländsk lag.

4.20 Försvunnen nyckel

Försäkringen ersätter inte kostnader som orsakas av att lås eller system förnyas eller serieläggs när en nyckel eller annat motsvarande redskap som gör det möjligt att ta sig in i utrymmen, som används av någon annan, har försvunnit.

Försäkringen ersätter dock kostnader för serieläggning eller förnyande av lås som uppstått till följd av att nyckeln till utrymmen som används av någon annan försvunnit när följande förutsättningar uppfylls samtidigt:

- en anställd i försäkringstagarens tjänst eller en person som hör till förvaltningsorganet genom fel eller försummelse har orsakat nyckelns försvinnande och
- det är uppenbart att nyckeln innehåller av en person som inte har rätt till den och till följd av detta finns en omedelbar risk för att annans egendom i lokaliteterna stjäls.

4.21 Mögel

Försäkringen ersätter inte skador eller kostnader som beror på mögelsvamp när möglet är en följd av en bestående omständighet såsom byggnadssätt, planerings- eller byggfel eller annan egenskap i byggnad eller konstruktion.

4.22 Smittsamma sjukdomar

Försäkringen ersätter inte skada eller kostnad som är en direkt följd av en smittsam sjukdom som avses i lagen om smittsamma sjukdomar, hot av en sådan sjukdom, bekämpningsåtgärd eller åtgärd som gjorts för att förminska följderna av en smittsam sjukdom.

5 Skadetredning

5.1 Försäkringstagarens skyldigheter

Försäkringstagaren och den försäkrade ska bereda försäkringsgivaren tillfälle att bedöma skadebeloppet samt möjlighet att medverka till en uppgörelse i godo. Försäkringstagaren och de försäkrade är skyldiga att

- på egen bekostnad delta i skadetredningen
- lämna försäkringsgivaren de uppgifter och dokument som de har i sin besittning samt övrigt material som är av betydelse för utredningen av skadan och
- skaffa eller uppgöra nödvändiga utredningar och undersökningar som försäkringstagaren eller den försäkrade till skäliga kostnader har tillgång till.

När en miljöskada hotar eller inträffar ska försäkringstagaren omedelbart anmäla skadan till försäkringsgivaren för att säkerställa sig om vilka avvärjningsåtgärder för skada som omfattas av ansvarsförsäkringen.

5.2 Rättegång

Om skadan leder till rättegång ska den försäkrade utan dröjsmål meddela försäkringsgivaren om detta.

Om inte den försäkrade på förhand underrättar försäkringsgivaren om en rättegång, är försäkringsgivaren inte skyldig att ersätta kostnaderna eller utgifterna som rättegången föranlett.

Försäkringsgivaren har alltid rätt att överta skötseln av rättegången.

5.3 Försäkringsgivarens skyldigheter

Försäkringsgivaren utreder om den försäkrade är skadeståndsskyldig för den anmälda skada som omfattas av försäkringen, vars belopp överstiger självrisk i försäkringen, och förhandlar med den som kräver ersättning.

Om den försäkrade ersätter skadan, träffar en överenskommelse om den eller godkänner ett krav, binder inte detta försäkringsgivaren, om inte ersättningsbeloppet och -grunderna uppenbart är riktiga.

Om försäkringsgivaren har meddelat den försäkrade att man inom gränserna för försäkringsbeloppet är beredd att ingå en överenskommelse med den skadelidande, om ersättning av skador som omfattas av denna försäkring, och den försäkrade inte samtycker därtill, är försäkringsgivaren inte skyldig att ersätta ett större skadestånd, ersätta kostnader som uppstått efter denna tidpunkt eller göra ytterligare utredningar i ärendet.

6 Beräkning av ersättningsbelopp

Försäkringen ersätter skadestånd som den försäkrade är skyldig att betala.

Skadeståndsbeloppet uträknas enligt skadeståndsbestämmelserna och rättspraxisen.

6.1 Solidariskt ansvar

Om flera parter är skyldiga att solidariskt ersätta samma skada ersätter försäkringen endast en så stor del av skadan som motsvarar den försäkrades andel av händelsen och den eventuella fördel som denne fått till följd av den skadevällande händelsen. Om andra grunder saknas utbetalas ersättningen i förhållande till antalet parter.

6.2 Avvärjningskostnader vid hotande skaderisk

Den försäkrade är vid omedelbart hotande eller inträffad skada skyldig att avvärja eller begränsa skadan.

Denna skyldighet gäller endast åtgärder för att avvärja ansvars- skador som omedelbart hotar en annan part, men inte sådana åtgärder i efterhand som sträcker sig utöver detta, om man inte separat har avtalat om åtgärderna med försäkringsgivaren. Kostnaderna för dylika nödvändiga åtgärder ersätts från försäkringen.

Om den försäkrade orsakar egen egendom såsom egen jordmån, en miljöskada ska utöver det ovan nämnda dessutom följande iakttas:

- Skador som orsakas egen jordmån, eget vatten eller annan egen egendom ersätts inte.
- Avvärjningskostnaderna ersätts endast om en omedelbar fara hotar annans egendom, till exempel om miljöskadande ämnen via grundvattnet eller jordmänen sprider sig från den egna marken någon annanstans.
- Ersättningsbara åtgärder är endast sådana nödvändiga åtgärder med vilka man avlägsnar direkt hot om ersättningsbar skada på någon annans egendom.
- Efter inträffad miljöskada måste eventuellt vidtas mera omfattande åtgärder än avvärjning av omedelbart hotande skada för att sköta den uppkomna situationen. Sådana åtgärder kan till exempel vara att transportera bort förorenade jordmassor eller att förstöra eller neutralisera problemavfall som uppstått. Kostnaderna som uppstått av dessa åtgärder ersätts inte från ansvarsförsäkringen som avvärjningskostnader, inte ens i det fall att åtgärderna måste vidtas på grund av tvingande myndighetsbestämmelser.

6.3 Utrednings- och rättegångskostnader

Försäkringen ersätter skäliga och nödvändiga kostnader för utredning av skada, dock inte sådana utredningskostnader som orsakas den försäkrade och som den försäkrade enligt försäkringsvillkoren är skyldig att själv betala eller som man inte separat kommit överens om med försäkringsgivaren.

Om skadestandsfrågan tas upp till behandling i domstol, ersätter försäkringsgivaren den försäkrades rättegångskostnader inom gränserna för försäkringsbeloppet under dessa förutsättningar:

- Det är uppenbart att kravet till sina grunder gäller en skada som ska ersättas från försäkringen.
- Skadan som ska ersättas överstiger självrisk.
- Försäkringsgivaren har på förhand underrättats om rättegången.
- Försäkringsgivaren godkänner rättegångsombudet som använts.

Vid skiljeförfarande ersätter försäkringsskyddet inte skiljemannens arvode.

Om rättegången också gäller andra ärenden, ersätter försäkringen endast den andel av kostnaderna för ersättningsanspråket vilken omfattas av försäkringen.

6.4 Självrisk och mervärdesskatt

Försäkringstagaren har vid varje skada den i försäkringsbrevet antecknade självrisken som dras av från det sammanlagda beloppet av skadestånd, avvärjningskostnader och utrednings- och rättegångskostnader som räknats ut enligt villkoren.

Vid uträkning av skadebeloppet beaktas bestämmelserna om mervärdesskatt.

6.5 Maximiersättning

Försäkringsbeloppet som antecknats i försäkringsbrevet är det högsta sammanlagda beloppet, inklusive utrednings-, förhandlings-, ränte- och rättegångskostnaderna, som betalas i ersättning för en och samma skada.

Avvärjningskostnaderna ersätts enligt Allmänna avtalsvillkor.

Skador som orsakats av samma händelse eller omständighet anses som en skada oberoende av om skadorna konstaterats under en eller flera försäkringsperioder. Om sådana skador konstaterats under olika försäkringsperioder, anses de hänföra sig till den försäkringsperiod under vilken den första skadan har konstaterats.

Ansvarsförsäkring för förvaltning

Försäkringsgivaren förbinder sig att enligt dessa villkor och Allmänna avtalsvillkor

- ersätta skador som anges i punkt 3 och övriga kostnader som särskilt anges i villkoren
- sköta utredningen av skadeersättningens grunder och belopp
- förhandla med den som kräver ersättning
- sköta eller ersätta rättegången, om ersättningsfrågan tas upp till behandling i domstol.

1 Försäkrade

Försäkrade är lagenligt valda styrelsemedlemmar, suppleanter, verkställande direktör (disponent) och ordförande för bolagsstämman i det bostads- eller fastighetsaktiebolag eller bostadsandelslag som står som försäkringstagare.

2 Försäkringens giltighetsområde

Försäkringen är i kraft i Finland och gäller ersättningskrav som behandlas i Finland.

3 Försäkringsfall som ersätts

Försäkringen ersätter sådan förmögenhetsskada som vid förvaltningen av den fastighet som anges i försäkringsbrevet har orsakats försäkringstagaren, en aktieägare eller annan person vilken inte har samband med en person- eller sakskada och för vilken den försäkrade som medlem i försäkringstagarens organ enligt gällande aktiebolagslag, lag om bostadsaktiebolag eller lag om andelslag har ersättningsansvar för och som konstateras under försäkringens giltighetstid.

4 Ersättningsbegränsningar i ansvarsförsäkring för förvaltning

4.1 Försäkringen ersätter inte skada som den försäkrade har orsakat sig själv.

Om den försäkrade äger över 20 % av försäkringstagarbolagets aktier, anses en skada som orsakats försäkringstagarbolaget vara en skada som den försäkrade orsakat sig själv i samma förhållande som den försäkrade äger aktier i bolaget.

Försäkringen ersätter inte en skada på företag som på basis av majoritetsägande eller i övrigt omfattas av den försäkrades bestämmanderätt.

4.2 Försäkringen ersätter inte heller

- a) person- eller sakskada eller ekonomisk skada i anslutning till sådan skada. Som sakskada anses bland annat förstörda, skadade eller borttappade kontanter, värdepapper, oanvända fri- och stämpelmärken, kuponger, växlar, checkar eller motsvarande fordringsbevis.

- b) skada som beror på räknefel eller annan orsak vid mottagning av eller betalning med kontanta medel
- c) skada som har orsakats till följd av beslut om lön, arvode eller annan förmån eller ersättning som betalas till den försäkrade
- d) böter, skattetillägg, skatteförhöjning, avgifter av straffkaraktär, straffränta eller andra liknande påföljder
- e) skada som beror på att den försäkrade direkt eller indirekt för försäkringstagarens räkning skaffar aktier i försäkringstagarbolaget, dess moderbolag eller dess dotterbolag
- f) skada när ersättningsansvaret grundar sig på brytande av arbetsavtal, kollektiv- eller tjänstekollektivavtal, lagen om arbetsavtal eller lagen om jämställdhet
- g) arbete som utförts för att rätta till resultatet av eller på nytt utföra ett arbete som den försäkrade har skyldighet för, inte ens i det fall att ett dylikt arbete utförs av någon annan än försäkringstagaren
- h) skada eller kostnad som grundar sig på omständighet, fel eller annan ersättningsgrund eller som orsakats av någon av dessa och som den försäkrade visste eller borde ha vetat om när försäkringen trädde i kraft
- i) skada som orsakats uppsätligt. Ersättningen kan minskas eller helt vägras om skadan orsakats genom grov oaktsamhet.
- j) skada till den del ersättningsansvaret grundar sig på avtal, garanti eller annan förbindelse, om ett sådant ersättningsansvar inte skulle föreligga utan nämnda förbindelse
- k) rättegångskostnader om dessa gäller ett straffyrkande
- l) skada som orsakas av serieläggning eller förnyande av lås
- m) miljöskada eller skada till följd av miljöskada
- n) skada som orsakats i yrkesmässig disponentverksamhet och inte heller skada för vilken ersättningsansvaret grundar sig på ekonomisk verksamhet eller produktionsverksamhet som bedrivs i den försäkrade byggnaden
- o) skada som orsakas av den försäkrades fel eller försummelse av att teckna eller hålla i kraft nödvändiga eller tillräckliga försäkringar för försäkringstagarens räkning
- p) skada som orsakas av kränkning av ära eller privatliv
- q) skada som ersätts från försäkringstagarens eller den försäkrades annan ansvarsförsäkring eller ansvarsförsäkring som gällde tidigare
- r) skada eller kostnad som är en direkt följd av en smittsam sjukdom som avses i lagen om smittsamma sjukdomar, hot av en sådan sjukdom, bekämpningsåtgärd eller åtgärd som gjorts för att förminska följderna av en smittsam sjukdom.

5 Skadeutredning

5.1 Försäkringstagarens och den försäkrades skyldigheter

Försäkringstagaren och de försäkrade är skyldiga att

- omedelbart efter att ha fått kännedom om ett ersättningsanspråk eller om en händelse eller omständighet som kan leda till ersättningsanspråk meddela försäkringsgivaren om detta
- på egen bekostnad delta i skadeutredningen
- lämna försäkringsgivaren de uppgifter och dokument samt övrigt material som försäkringstagaren har i sin besittning och som är av betydelse vid utredningen av skadan
- skaffa eller uppgöra nödvändiga utredningar och undersökningar som försäkringstagaren eller den försäkrade till skäliga kostnader har tillgång till
- bereda försäkringsgivaren tillfälle att uppskatta skadans belopp och möjlighet att medverka till en uppgörelse i godo.

5.2 Rättegång

Om skadan leder till rättegång ska försäkringstagaren och den försäkrade utan dröjsmål meddela försäkringsgivaren om detta. Om inte den försäkrade på förhand underrättar försäkringsgivaren om en rättegång, är försäkringsgivaren inte skyldig att ersätta kostnaderna eller utgifterna som rättegången föranlett. Försäkringsgivaren godkänner det rättegångsombud som anlitas och försäkringsgivaren har alltid rätt att ta över rättegången.

5.3 Försäkringsgivarens skyldigheter

Försäkringsgivaren utreder om den försäkrade är skadeståndsskyldig för den anmälda skada som omfattas av försäkringen, vars belopp överstiger självrisken i försäkringen, och förhandlar med den som kräver ersättning.

Om den försäkrade ersätter skadan, träffar en överenskommelse om den eller godkänner ett krav, binder inte detta försäkringsgivaren, om inte ersättningsbeloppet och -grunderna uppenbart är riktiga.

Om försäkringsgivaren har meddelat den försäkrade att man inom gränserna för försäkringsbeloppet är beredd att ingå en överenskommelse med den skadelidande, om ersättning av skador som omfattas av denna försäkring, och den försäkrade inte samtycker därtill, är försäkringsgivaren inte skyldig att ersätta ett större skadestånd, ersätta kostnader som uppstått efter denna tidpunkt eller göra ytterligare utredningar i ärendet.

6 Beräkning av ersättningsbelopp

Försäkringen ersätter i enlighet med begränsningarna i försäkringsbrevet och specialvillkoren sådant skadestånd som den försäkrade är skyldig att betala. Skadeståndsbeloppet uträknas enligt skadeståndsbestämmelserna och rättspraxisen.

6.1 Solidariskt ansvar

Om flera parter är skyldiga att solidariskt ersätta samma skada ersätter försäkringen endast en så stor del av skadan som motsvarar den försäkrades andel av händelsen och den eventuella fördel som denne fått till följd av den skadevällande händelsen. Om andra grunder saknas utbetalas ersättningen i förhållande till antalet parter.

6.2 Avväjningskostnader vid hotande skaderisk

Vid omedelbart hotande eller redan inträffat försäkringsfall är den försäkrade skyldig att sörja för att skadorna avväjrs eller begränsas (se Allmänna avtalsvillkor). Denna skyldighet gäller endast åtgärder för att avväjra ansvarsskador som omedelbart hotar en annan part, men inte sådana åtgärder i efterhand som sträcker sig utöver detta, om man inte separat har avtalat om åtgärderna med försäkringsgivaren. Kostnaderna för dylika nödvändiga åtgärder ersätts från försäkringen.

6.3 Utrednings- och rättegångskostnader

Försäkringen ersätter skäliga och nödvändiga kostnader för utredning av skada, dock inte sådana utredningskostnader som orsakas försäkringstagaren eller den försäkrade och som försäkringstagaren eller den försäkrade enligt försäkringsvillkoren är skyldiga att själva betala eller som man inte separat kommit överens om med försäkringsgivaren.

Om skadeståndsfrågan tas upp till behandling i domstol, ersätter försäkringsgivaren den försäkrades rättegångskostnader inom gränserna för försäkringsbeloppet under dessa förutsättningar:

- Det är uppenbart att kravet till sina grunder gäller en skada som ska ersättas från försäkringen.
- Skadan som ska ersättas överstiger självriskan.
- Försäkringsgivaren har på förhand underrättats om rättegången.
- Försäkringsgivaren godkänner rättegångsombudet som använts.

Vid skiljeförfarande ersätter försäkringskyddet inte skiljemannens arvode.

Om rättegången också gäller andra ärenden, ersätter försäkringen endast den andel av kostnaderna för ersättningsanspråket vilken omfattas av försäkringen.

6.4 Självrisk och mervärdesskatt

Den försäkrade har vid varje skada den i försäkringsbrevet antecknade självrisken som dras av från det sammanlagda beloppet av skadestånd, avväjningskostnader och utrednings- och rättegångskostnader som räknats ut enligt villkoren.

Vid uträkning av skadebeloppet beaktas bestämmelserna om mervärdesskatt.

6.5 Maximiersättning

Försäkringsbeloppet som antecknats i försäkringsbrevet är det högsta sammanlagda beloppet, inklusive utrednings-, förhandlings-, ränte- och rättegångskostnaderna, som betalas i ersättning för en och samma skada.

Avväjningskostnaderna ersätts enligt Allmänna avtalsvillkor.

Det försäkringsbelopp som antecknats i försäkringsbrevet utgör övre gräns för försäkringsgivarens ersättningskyldighet vid skador som konstaterats under en och samma försäkringsperiod.

Skador som orsakats av samma händelse eller omständighet anses som en skada oberoende av om skadorna konstaterats under en eller flera försäkringsperioder. Om sådana skador konstaterats under olika försäkringsperioder, anses de hänföra sig till den försäkringsperiod under vilken den första skadan har konstaterats.

Rättsskyddsförsäkring för fastighetsägare

Ändamålet med försäkringen är att i de försäkringsfall som avses i punkt 3 ersätta den försäkrades nödvändiga och skäliga advokat- och rättegångskostnader som orsakats av anlitande av juridisk hjälp i tviste- och brottmål och ansökningsärenden som hänföra sig till ägande, innehav eller skötsel av den fastighet eller de byggnader som antecknats i försäkringsbrevet.

1 Försäkrade

Försäkrade är

- försäkringstagare
- personer anställda av försäkringstagaren.

2 Domstolar och giltighetsområde

Den försäkrade kan använda försäkringen i ärenden som i Finland omedelbart kan tas upp till behandling av tingsrätt eller vid skiljeförfarande.

Försäkringen ersätter inte kostnader i ärenden som behandlas av administrativa myndigheter eller specialdomstolar, t.ex. av länsstyrelsen, förvaltningsdomstolen, försäkringsdomstolen, arbetsdomstolen, marknadsdomstolen eller högsta förvaltningsdomstolen. Försäkringen ersätter inte heller kostnader i ärenden som behandlas i Europeiska domstolen för mänskliga rättigheter, Europeiska gemenskapernas domstol eller Europeiska gemenskapernas första instansrätt.

3 Försäkringsfall som ersätts

Försäkringsfall som ersätts från försäkringen är

i tvistemål och ansökningsärende

- uppkomst av tvist. En tvist har uppkommit när ett krav som gäller grunder eller belopp bevisligen har bestridits till grunderna eller beloppet.

i brottmål

- att målet blir anhängigt i domstol, då den försäkrade är målsägande
- väckande eller fullföljande av åtal mot den försäkrade, då allmän åklagare beslutat att inte väcka åtal eller lagt ner åtalet. Åtal har väckts när målsägandens stämningsansökan har inkommit till tingsrättens kansli. Åtal har förlängts när målsäganden skriftligt till domstolen meddelat att denne driver åtalet efter att den allmänna åklagaren har lagt ner åtalet.

Försäkringen ersätter ett försäkringsfall som inträffat under försäkringens giltighetstid. Om denna försäkring dock, vid tidpunkten för försäkringsfallet, varit i kraft mindre än två år ska även upprinnelsen till tvisten, ersättningskravet eller åtalet ha inträffat under försäkringens giltighetstid.

Med försäkringens giltighetstid avses, med de begränsningar som eventuellt anges i försäkringsbrevet, den tid under vilken denna försäkring ensam eller i rad tillsammans med andra upphörda rättsskyddsförsäkringar med motsvarande innehåll utan avbrott varit i kraft till godo för den försäkrade. Om flera rättsskyddsförsäkringar är i kraft då försäkringsfallet inträffar, räknas dock endast denna försäkring till försäkringens giltighetstid.

Om utvidgningarna av försäkringskyddet har varit i kraft mindre än två år när ett försäkringsfall inträffar, är utvidgningarna av försäkringskyddet endast i kraft vid försäkringsfall som inträffat efter ändringsdatumet, under förutsättning att även grunden till försäkringsfallet har uppstått efter att utvidgningen gjorts i försäkringen.

Med utvidgning av försäkringskydd avses förhöjning av försäkringsbelopp eller utvidgning av försäkring med ersättning för motpartens kostnader eller med ett annat specialvillkor.

Ett försäkringsfall

Det är fråga om ett och samma försäkringsfall när

- två eller flera med denna försäkring försäkrade står på samma sida i tviste- eller brottmål eller ansökningsärende; eller
- den försäkrade har flera tviste- eller brottmål eller ansökningsärenden som baserar sig på samma händelse, omständighet, rättshandling eller rättskränkning.

4 Ersättningsbegränsningar i rättsskyddsförsäkring

Försäkringen ersätter inte kostnader som den försäkrade orsakats i ett ärende,

1. där bestridande av krav inte kan påvisas
2. som gäller den försäkrade i annan egenskap än som ägare, innehavare, skötare eller användare av den fastighet och de byggnader som anges i försäkringsbrevet
3. som beror på byggnads-, reparations- eller rivningsarbete på fastigheten eller i byggnaderna vilket inletts innan försäkringen trädde i kraft, på planeringsarbete i anslutning till sådant arbete eller på avtal, garantier eller säkerheter angående arbetet
4. som hänför sig till hyresförhållande som gäller den försäkrade bostadslägenheten eller affärslokalen när det är fråga om hävning av hyresförhållande, vräkning av hyresgäst, hyresbelopp eller betalning av hyra och den försäkrade är sakägare i egenskap av hyresgivare
5. som gäller ekonomisk verksamhet eller produktionsverksamhet som bedrivs på fastigheten eller i byggnaden. Försäkringen ersätter dock kostnader i ett ärende där försäkringstagaren är sakägare i egenskap av ägare eller innehavare av fastigheten.
6. där ärendets egentliga intresse utan krav på rättegångskostnader är under tusen (1 000) euro eller som annars har ringa betydelse för den försäkrade
7. där de med denna försäkring försäkrade är motparter. Försäkringen ersätter dock försäkringstagarens kostnader när motparten är en fysisk person.
8. som hänför sig till fordran eller krav som har överförts på den försäkrade, i det fall att det vid tidpunkten för tvistens uppkomst har gått mindre än två år sedan överföringen
9. där det är fråga om ett åtal som allmän åklagare driver mot den försäkrade eller ett privaträttsligt anspråk som målsäganden, medan åtalet är anhängigt, framför mot den försäkrade som är åtalad
10. som gäller mot den försäkrade riktat privaträttsligt anspråk, som grundar sig på sådan handling, för vilken den försäkrade dömts till straff eller beviljats åtalseftergift eller inte dömts till straff med stöd av specialstadganden eller där det är fråga om ett anspråk som målsäganden, då dylikt åtal anhängiggjorts, riktat mot den försäkrade som står som åtalad. Försäkringen ersätter dock kostnaderna för det försäkrade samfundet om ärendet för samfundets del gäller arbetsgivarens skadeståndsansvar.
11. där de kostnader som den försäkrade orsakas ersätts från ansvarsförsäkring eller från rättsskyddsförsäkring i anslutning till bil- eller båtförsäkring
12. som gäller konkurs eller utmätning eller som hänför sig till dessa, såsom talan om återvinning avsedd i lagen om återvinning till konkursbo, verkställighetstvist som avses i utsköningsbalken eller verkställighet som hänför sig till utmätning
13. där det är fråga om förfarande enligt lagarna om företagsanering eller skuldsanering för privatpersoner eller frivillig skuldsanering för lantbruksidkare enligt landsbygdsnäringslagen
14. där det är fråga om huruvida kostnaderna som orsakats av försäkringsfallet, som anmälts av den försäkrade, antingen helt eller delvis ska ersättas från denna rättsskyddsförsäkring
15. som handläggs som grupptalan där den försäkrade är sökande eller medlem av en grupp
16. som gäller patent eller annan immateriell rätt.

5 Åtgärder vid inträffat försäkringsfall

5.1 Skadeanmälan

Om den försäkrade önskar använda sig av försäkringen ska försäkringsgivaren på förhand skriftligen underrättas därom. Försäkringsgivaren ska då tillställa den försäkrade ett skriftligt ersättningsbeslut.

5.2 Val av ombud

Den försäkrade ska som sitt ombud anlita advokat eller jurist, som enligt gällande rätt får verka som rättegångsombud eller -biträde. Från försäkringen betalas inte ersättning om den försäkrade överhuvudtaget inte anlitar ombud eller anlitar någon annan än ovannämnt ombud.

5.3 Kostnadskrav på motparten

Vid fall som gått till huvudförhandling i tingsrätt och vid skiljeförfarande ska den försäkrade av motparten kräva ersättning för sina advokat- och rättegångskostnader till fullt belopp. Om den försäkrade inte framställer kostnadskravet eller obefogat avstår från kravet, kan ersättningen från försäkringen sänkas eller vägras i enlighet med lagen om försäkringsavtal. I ärende som behandlas som medlingsförfarande (domstolsmedling) enligt lagen om medling i tvistemål i allmänna domstolar behöver dock inte kostnadskravet framföras för kostnader som orsakats av medlingsförfarandet.

5.4 Godkännande av kostnader

Den försäkrade har inte rätt att med bindande verkan för försäkringsgivaren medge beloppet av kostnaderna som orsakats av ärendets skötsel. Den ersättning som den försäkrade eventuellt betalat till sitt ombud som ersättning för ombudets arvoden och kostnader binder inte försäkringsgivaren vid bedömningen av rättegångskostnadernas skälighet.

6 Kostnader som ersätts och begränsningar i dem

6.1 Kostnader som ersätts

Advokat- och rättegångskostnaderna som ersätts från försäkringen bestäms enligt rättsnormerna för rättegångskostnader i rättegångsbalken och lagen om rättegång i brottmål. Om domstolen inte, på grund av parternas medgivande, i sitt utslag har uttalat sig om advokat- och rättegångskostnader, eller om ärendet avgjorts genom förlikning, bestäms de kostnader som ersätts också med beaktande av kostnaderna som vanligen utdöms eller betalas i motsvarande ärenden.

För anlåtande av ombud ersätts skäligt arvode för ombudets arbete och nödvändiga kostnader. Vid bestämmande av arvodets och kostnadernas skälighet beaktas värdet på den förmån som gjorts stridig, ärendets svårighet och omfattning samt det utförda arbetets mängd och kvalitet.

Som ersättningsbara kostnader räknas högst det kostnadsbelopp som domstolen ålagt den försäkrades motpart att betala, om inte domstolen på grunder som framgår av dess beslut uttryckligen har ansett att den försäkrade delvis eller helt måste stå för sina kostnader som sin egen skada.

Beloppet av ersättningsbara kostnader är dock högst det kostnadskrav som den försäkrade framställt till motparten.

Om värdet på den förmån som gjorts stridig kan uppskattas i pengar, ersätter försäkringen högst två gånger den omtvistade förmånens belopp eller om tvisten gäller en återkommande betalning, beaktas vid bedömningen av beloppet av de kostnader som ersätts högst tio gånger den omtvistade engångsbetalningen. Vid bedömningen av förmånsbeloppet beaktas inte krav som gäller ränte- eller advokat- och rättegångskostnader.

6.2 Advokat- och rättegångskostnader som ersätts

Försäkringen ersätter direkta och skäliga advokat- och rättegångskostnader som orsakats av försäkringsfallet enligt följande:

6.2.1 I tvistemål- och ansökningsärenden

Kostnader som den försäkrade orsakats av anlåtande av ombud och bevisföring.

Om ett villkor för att ett ärende ska behandlas av en domstol är en rättshandling eller ett beslut fattat i något organ eller någon förrättning, ersätts kostnaderna från och med det att ärendet kan föras till tingsrätt.

Om ärendet behandlats i domstolsmedling ersätter försäkringen också den försäkrades andel av arvoden och kostnader för eventuellt biträde till medlaren beräknat i förhållande till antalet tvistande parter.

Om tvisten mellan den försäkrade och näringsidkare eller juridisk person som är motpart i ärendet har behandlats genom annan frivillig förlikning ersätts också den försäkrades andel av medlarens arvode beräknat i förhållande till antalet tvistande parter. Ersättning av medlarens arvode kräver att medlaren är advokat eller annan jurist.

6.2.2 I brottmål

Försäkrad som målsägande

Rättegångskostnader som den försäkrade orsakats av anlitande av ombud och bevisföring till den del det vid rättegången är fråga om den försäkrades annat privaträttsligt yrkande till följd av brott än rättegångskostnader.

Försäkrad som svarande

Den försäkrades rättegångskostnader för anlitande av ombud och bevisföring, om det är fråga om åtal som målsäganden driver mot den försäkrade, när den allmänna åklagaren har beslutat om åtalseftergift eller nedlagt åtalet.

6.2.3 Sökande av ändring hos högsta domstolen

Om det krävs besvärstillstånd för sökande av ändring hos högsta domstolen, ersätter försäkringen kostnader för sökande av ändring endast i det fall att besvärstillståndet beviljats. Kostnaderna som orsakats av extraordinära rättsmedel ersätts endast om högsta domstolen godkänt klagomålet, upphävt domen eller återställt försutten fatalietid.

6.2.4 Gemensamt intresse

Om det i ärendet i väsentlig grad är fråga om annat än den försäkrades privata intresse eller den försäkrade i ärendet har att bevaka ett gemensamt intresse med personer som inte är försäkrade med denna försäkring, ersätter försäkringen endast den del av kostnaderna som kan anses utgöra den försäkrades andel.

6.3 Kostnader som inte ersätts från försäkringen

Försäkringen ersätter inte

1. kostnader som orsakats av åtgärder som vidtagits eller preliminära utredningar av ärendet som gjorts före försäkringsfallet. Kostnader för utredningar som gjorts och bevis som skaffats före försäkringsfallet ersätts dock när utredningarna använts som bevis.
2. motpartens rättegångskostnader som den försäkrade genom dom eller avtal ålagts att betala om detta inte separat avtalats om och antecknats i försäkringsbrevet.
3. kostnader som orsakats av verkställande av dom eller beslut
4. den försäkrades förlorade tid, eget arbete, förtjänst- eller inkomstbortfall, rese- eller uppehållskostnader och inte heller den tilläggskostnad som uppstår vid byte av ombud eller av den försäkrades eget handlande som gett upphov till extra eller onödiga kostnader
5. kostnader som orsakats av införskaffande av utlåtande från juridisk sakkunnig
6. kostnader som orsakats av polisanmälan, begäran om undersökning eller förundersökning av brott
7. kostnader för faktorer eller bevis som lämnas obeaktade av domstol på grund av att de framlagts för sent
8. kostnader som den försäkrade eller dennes ombud orsakat genom att utebli från domstolsförhandling, genom att underlåta att följa domstolens bestämmelser eller framföra ett påstående som de har varit medvetna om eller borde ha varit medvetna om är obefogat eller på annat sätt genom uppsåtlig förhållning av rättegång eller av oaktsamhet orsakat
9. kostnader för rättegång som den försäkrade eller dennes ombud inlett utan att motparten gett orsak därtill eller kostnader till följd av att den försäkrade eller dennes ombud på annat sätt uppsåtligt eller av oaktsamhet orsakat en onödig rättegång
10. skiljemans arvoden och kostnader
11. kostnader för begäran av offentlig rättshjälp.

7 Beräkning av ersättningsbelopp

Advokat- och rättegångskostnaderna som ersätts från försäkringen bestäms enligt rättsnormerna för rättegångskostnader i rättegångsbalken och lagen om rättegång i brottmål.

Om domstol, på grund av parternas medgivande eller av någon annan orsak, inte i sitt utslag har uttalat sig om advokat- eller rättegångskostnader, eller om ärendet har avgjorts efter medgivande eller genom förlikning, bestäms de kostnader som ersätts även med beaktande av i motsvarande ärenden vanligen utdömda eller erlagda kostnader. Av kostnaderna ersätts dock högst det belopp som domstolen ålagt den försäkrades motpart att betala förutsatt att domstolen på grunder som framgår av dess beslut inte uttryckligen ansett att den försäkrade delvis eller helt måste stå för sina kostnader som sin egen skada.

För anlitande av ombud ersätts skäligt arvode för ombudets arbete och nödvändiga kostnader. Vid bestämmande av arvodets och kostnadernas skälighet beaktas värdet på den förmån som gjorts stridig, ärendets svårighet och omfattning samt det utförda arbetets mängd och kvalitet. Beloppet av ersättningsbara kostnader är dock högst det kostnadskrav som den försäkrade framställt till motparten.

7.1 Självrisk

Från de ersättningsbara kostnaderna avdras den självrisk som antecknats i försäkringsbrevet.

7.2 Mervärdesskatt

Om den försäkrade enligt lagen om mervärdesskatt är berättigad att dra av eller ansöka om restitution av skatten som ingår i advokatfakturan eller rättegångskostnaderna, avdras från ersättningen den mervärdesskatt som ingår i kostnaderna.

7.3 Maximiersättning

Det i försäkringsbrevet antecknade försäkringsbeloppet är i varje försäkringsfall övre gränsen för försäkringsgivarens ersättningskyldighet. Under en försäkringsperiod ersätts försäkringsbeloppet högst dubbelt.

8 Övriga bestämmelser om ersättning

8.1 Betalningstid för ersättning

Försäkringsgivaren betalar ersättning för den försäkrades rättegångskostnader och advokatkostnader efter att domstolsutslaget har vunnit laga kraft eller nämndeavgörande eller förlikning har nåtts. Den slutliga ersättningen betalas efter att den försäkrade på försäkringsgivarens begäran har visat att denne betalat sin självriskandel av kostnaderna och den andel som eventuellt överskrider försäkringsbeloppet till samma bankkonto för ombudet, till vilket den ersättning som betalas från försäkringen, ska betalas.

Om den försäkrade enligt lagen om mervärdesskatt är berättigad att dra av skatten som ingår i advokatfakturan, betalar försäkringsgivaren ersättning för advokat- och rättegångskostnader utgående från fakturan som den försäkrade betalat.

8.2 Motpartens kostnadsersättning

Som minskning av försäkringsgivarens ersättningsskyldighet ska räknas den kostnadsersättning som den försäkrades motpart dömts eller förbundit sig att betala till den försäkrade, ifall ersättningen kunnat inkasseras av den betalningsskyldige.

Om motparten har dömts eller förbundit sig att till den försäkrade betala kostnadsersättning som är obetald då ersättning betalas från försäkringen, är den försäkrade skyldig att överlåta sin rätt till kostnadsersättningen till försäkringsgivaren upp till det ersättningsbelopp som betalas från försäkringen.

Om den försäkrade själv betalat en del av kostnaderna på grund av att de överstiger maximiersättningen som nämns i punkt 7.3, är den försäkrade skyldig att av motpartens kostnadsersättning till försäkringsgivaren överföra den del som överstiger den andel den försäkrade själv betalat.

För betalning av ersättning ska den försäkrade dessutom lämna in den dom som utgör giltig utmättningsgrund.

Om den kostnadsersättning som den försäkrades motpart har dömts eller förbundit sig att betala har betalats till den försäkrade eller denne annars har fått räkna den till godo, ska den försäkrade återbetala kostnadsersättningen med ränta till försäkringsgivaren upp till det ersättningsbelopp som betalats från försäkringen.

9 Rättegångskostnadsskydd för motparten

Om det separat avtalats om och antecknats i försäkringsbrevet, ersätter försäkringen även avvikande från punkt 6.3 / 2 i villkoren för rättsskyddsförsäkring på samma villkor som den försäkrades egna advokatkostnader, andra än avtalade rättegångskostnader som motparten orsakats och som den försäkrade genom lagakraftvunnet domstolsutslag ålagts att betala. Maximiersättning för egna och motpartens kostnader är sammanlagt det försäkringsbelopp som antecknats i försäkringsbrevet.

Avbrottsförsäkring för hyresinkomster

Avbrottsförsäkring för hyresinkomster ersätter avbrottskada i den försäkrade hyresverksamheten och kostnader för minskning av avbrottskadan, när avbrottet är en följd av en skada, som orsakats byggnaden och skadan är ett försäkringsfall som ersätts från sakförsäkringen.

1 Föremål för försäkring

Föremål för försäkring är hyresinkomsten från den byggnad som antecknats i försäkringsbrevet.

2 Avbrottskada och ansvarstid

Med avbrottskada avses minskning av eller avbrott i hyresinkomst enligt ett gällande hyresavtal på grund av en sakskada.

Ansvarstiden är den längsta kontinuerliga perioden under vilken försäkringsbolaget ersätter avbrottskada. Ansvarstiden börjar den dag sakskadan som orsakat avbrottet i hyresverksamheten inträffade. Ansvarstiden är ett år.

3 Försäkringsfall som ersätts

Försäkringen ersätter avbrottskada när en lägenhet i den byggnad, som antecknats i försäkringsbrevet, vilken försäkringstagaren äger, inte kan användas på grund av ett försäkringsfall, som inträffat i lägenheten eller i annan del av byggnaden och som ersätts som sakskada, när den inträffade skadan ska ersättas enligt sakförsäkringsvillkoret i denna Fastighetsförsäkring.

Försäkringen ersätter avbrottskadan även när den normala användningen av lägenheten störs på grund av sakskada och full hyra inte kan uppbäras för lägenheten.

4 Ersättningsbestämmelser

4.1 Beräkning av skadebelopp

Till beloppet av avbrottskadan räknas utebliven hyresinkomst för den tid som börjar när sakskadan inträffar ända tills sakskadan som orsakat avbrottet har reparerats. Om reparationsarbetet eller dess inledande fördröjs, ersätts avbrottskadan endast för den tid som skulle ha gått till att reparera sakskadan om man använt effektiva reparations sätt.

4.1.1 Kostnader för tillfälliga arrangemang

Till skadebeloppet räknas även kostnaderna för tillfälliga arrangemang som möjliggör användningen av lägenheten under den tid sakskadan repareras. Som kostnader ersätt högst det belopp med vilket tillfälliga arrangemang har minskat beloppet av avbrottskadan.

4.1.2 Kostnader för skadeutredning

Till skadebeloppet räknas inte kostnader som orsakats av skadeutredning såsom telefon- och resekostnader, inkomstförlust, kostnader för uppgörande eller anskaffning av beräkningar om skadebeloppet eller andra motsvarande kostnader.

4.2 Beräkning av ersättningsbelopp

Ersättningsbeloppet räknas från skadebeloppet, genom att i följande ordning från skadebeloppet dra av självrisker och andra avdrag som anges i dessa villkor eller de allmänna avtalsvillkoren:

1. Inbesparade kostnader och ersättning som fåtts annatstans ifrån
2. Självrisker som antecknats i försäkringsbrevet
3. Eventuell minskning av ersättning till exempel på grund av försumelse av säkerhetsföreskrifter eller underförsäkring.

4.2.1 Inbesparade kostnader

Från skadebeloppet avdras de kostnader för hyresverksamhet som inbesparats under ansvarstiden, vilka till följd av sakskadan inte behövt betalas.

4.2.2 Ersättning som fåtts annatstans ifrån

Vid beräkning av ersättningsbeloppet avdras från skadebeloppet beloppet av den hyresinkomst som ersätts med stöd av annan försäkring eller fåtts av skadevållaren.

4.2.3 Självrisk

Om sakskadan har ersätts med stöd av sakförsäkringen i Fastighetsförsäkringen, beaktas ingen separat självrisk för beloppet av avbrottskadan.

4.2.4 Inverkan av minskning av ersättning för sakskada

Om ersättningsbeloppet för sakskadan minskats på grund av försäkringstagarens egen verksamhet, har försäkringsbolaget rätt att minska ersättningsbeloppet för avbrottskadan i samma förhållande.

4.2.5 Maximiersättning

Maximiersättningen i försäkringen per en försäkringsperiod är det försäkringsbelopp som antecknats i försäkringsbrevet.

Försäkringarna beviljas av dessa ömsesidiga försäkringsbolag (FO-nummer) som hör till LokalTapiolagruppen:

LähiTapiola **Etelä** (0139557-7) | LähiTapiola **Etelä-Pohjanmaa** (0178281-7) | LokalTapiola **Huvudstadsregionen** -
LähiTapiola Pääkaupunkiseutu (2647339-1) | LähiTapiola **Itä** (2246442-0) | LähiTapiola **Kaakkois-Suomi** (0225907-5) |
LähiTapiola **Kainuu-Koillismaa** (0210339-6) | LähiTapiola **Keski-Suomi** (0208463-1) | LähiTapiola **Lappi** (0277001-7) |
LähiTapiola **Loimi-Häme** (0134859-4) | LähiTapiola **Länsi-Suomi** (0134099-8) | LähiTapiola **Pirkanmaa** (0205843-3) | LähiTapiola
Pohjoinen (2235550-7) | LähiTapiola **Savo** (1759597-9) | LähiTapiola **Savo-Karjala** (0218612-8) | LokalTapiola **Sydkusten**
- LähiTapiola Etelärannikko (0135987-5) | LähiTapiola **Uusimaa** (0224469-0) | LähiTapiola **Varsinais-Suomi** (0204067-1) |
LähiTapiola **Vellamo** (0282283-3) | LokalTapiola **Österbotten** - LähiTapiola Pohjanmaa (0180953-0) |
LokalTapiola Ömsesidigt Försäkringsbolag (0211034-2)

Bolagens kontaktuppgifter finns på adress www.lokaltapiola.fi.

