

# Avbrottsförsäkring för hyresavkastning KE3

---

## Innehåll

<b>1</b>	<b>Avbrottsförsäkring för hyresavkastning.....</b>	<b>2</b>	<b>3</b>	<b>Försäkringsobjekt .....</b>	<b>2</b>
<b>2</b>	<b>Begrepp i samband med Avbrottsförsäkring för hyresavkastning .....</b>	<b>2</b>	<b>4</b>	<b>Skador som Avbrottsförsäkringen för hyresavkastning ersätter.....</b>	<b>2</b>
2.1	Försäkrad hyresverksamhet .....	2	<b>5</b>	<b>Ersättningsbestämmelser för avbrottsförsäkring för hyresavkastning .....</b>	<b>3</b>
2.2	Avbrottsskada .....	2	5.1	Skadebelopp .....	3
2.3	Ansvarstid.....	2	5.2	Ersättningsbelopp .....	3
2.4	Teknisk avbrottstid.....	2	5.3	Övriga ersättningsbestämmelser .....	4
2.5	Räkenskapsperiod .....	2			
2.6	Försäkringsvärde .....	2			
2.7	Försäkringsbelopp .....	2			
2.8	Självrisk.....	2			
2.9	Över- och underförsäkring .....	2			
2.10	Giltighetsområde.....	2			

## 1 Avbrottsförsäkring för hyresavkastning

Syftet med avbrottsförsäkringen för hyresavkastning är att trygga resultatet av hyresverksamheten som försäkringstagaren driver.

Avbrottsförsäkringen för hyresavkastning ersätter avbrottsskada i försäkrad hyresverksamhet och kostnader för att minska skadan i enlighet med avtalet om avbrottsförsäkring för hyresavkastning som LokalTapiola och försäkringstagaren ingått.

Avbrottsförsäkringen för hyresavkastning består av försäkringsbrevet och i brevet antecknade specialvillkor samt dessa villkor för Avbrottsförsäkring för hyresavkastning och LokalTapiolas allmänna avtalsvillkor YS15.

När försäkringen gjorts upp eller ändrats har det möjligtvis avtalats att försäkringsskyddet som avtalet inkluderar är mer begränsat eller omfattande än vad som bestäms i dessa villkor. Eventuella avvikelser finns antecknade i försäkringsbrevet.

Den försäkrade hyresverksamheten, försäkringsobjektet, försäkringsbeloppet, ansvarstiden och självriskerna har antecknats i försäkringsbrevet.

## 2 Begrepp i samband med Avbrottsförsäkring för hyresavkastning

Utöver de följande begreppen tillämpas begreppen definierade i LokalTapiolas allmänna avtalsvillkor YS15.

### 2.1 Försäkrad hyresverksamhet

Med den försäkrade hyresverksamheten avses den i försäkringsbrevet antecknade ekonomiska verksamhet som försäkringstagaren bedriver och vars resultat försäkrats mot avbrottsskada.

### 2.2 Avbrottsskada

Med avbrottsskada avses minskning av hyresinkomster till följd av avbrott i hyresverksamhet.

### 2.3 Ansvarstid

Ansvarstiden är den längsta kontinuerliga tidsperiod under vilken LokalTapiola ersätter avbrottsskada. Ansvarstiden börjar den dag sakskadorna som orsakat avbrottet i hyresverksamheten inträffade. Ansvarstidens längd har antecknats i försäkringsbrevet.

### 2.4 Teknisk avbrottstid

Med teknisk avbrottstid avses den kontinuerliga tidsperiod som börjar dagen då sakskadorna som orsakat avbrottet i hyresverksamheten inträffade och slutar när den skadade egendomen återställts eller skulle ha kunnat återställas i ursprungligt skick genom att använda effektiva reparations- eller återanskaffningsmetoder.

### 2.5 Räkenskapsperiod

Räkenskapsperioden är den tidsperioden på basis av vilken försäkringsvärdet för avbrottsförsäkringsobjektet beräknas. Räkenskapsperiodens längd är

- 12 månader om ansvarstidens längd är 12 månader eller en kortare period
- 24 månader om ansvarstiden är längre än 12 månader men högst 24 månader.

Räkenskapsperioden börjar vid ingången av försäkringsperioden och upphör efter den tidsperiod som utgör räkenskapsperioden. Om avbrottsskadan och ansvarstiden emellertid fortsätter efter den primära definitionen, definieras räkenskapsperioden så att den upphör när avbrottsskadan upphör, dock senast när ansvarstiden upphör. Räkenskapsperiodens längd ändras dock inte.

### 2.6 Försäkringsvärde

Försäkringsvärdet på hyresinkomsten från den försäkrade hyresverksamheten är den hyresinkomst under räkenskapsperioden som skulle ha realiserats om avbrottsskadan inte inträffat. Avbrottsskadebeloppet och ersättningsbeloppet bedöms på basis av försäkringsvärdet.

### 2.7 Försäkringsbelopp

Med försäkringsbeloppet avses det penningbelopp som försäkringsobjektet är försäkrat till. Försäkringsbeloppet ska motsvara försäkringsvärdet på hyresinkomsten från den försäkrade hyresverksamheten. Försäkringsbeloppet finns antecknat i försäkringsbrevet.

Försäkringsbeloppet utgör beräkningsgrunden för premien och maximiersättningen men är inte grund för skadebeloppet eller uppskattningen av skadebeloppet.

### 2.8 Självrisk

Självriskerna är den andel av skadan som försäkringstagaren ansvarar för och som antecknats i försäkringsbrevet.

### 2.9 Över- och underförsäkring

Den försäkrade hyresinkomsten är underförsäkrad om försäkringsbeloppet är mindre än försäkringsobjektets försäkringsvärde. Vid underförsäkring bär försäkringstagaren ansvaret för en del av risken.

Den försäkrade hyresinkomsten är överförsäkrad om försäkringsbeloppet är större än försäkringsobjektets försäkringsvärde.

### 2.10 Giltighetsområde

Avbrottsförsäkringen för hyresavkastning gäller på det i försäkringsbrevet antecknade namngivna verksamhetsstället med adress där den försäkrade hyresverksamheten bedrivs.

## 3 Försäkringsobjekt

Försäkringsobjektet är hyresinkomsten från den av försäkringstagaren drivna och i försäkringsbrevet antecknade hyresverksamheten.

Med hyresinkomst avses den avkastning som fås vid uthyrning av fastigheter eller lokaler som försäkringstagaren äger och som antecknats i försäkringsbrevet.

## 4 Skador som Avbrottsförsäkringen för hyresavkastning ersätter

Avbrottsförsäkringen för hyresavkastning ersätter avbrottsskada i försäkrad hyresverksamhet när

- avbrottsskadan är en direkt följd av sakskada som ersätts på basis av brand-, naturskade- läckage-, brotts- eller bräckageförsäkringen enligt LokalTapiolas Sakförsäkringsvillkor ES1

- sakskad an inträffat under försäkringsperioden och på giltighetsområdet för avbrottsförsäkringen för hyresavkastning och
- sakskad an drabbat sådan av försäkringstagaren i sin hyresverksamhet nyttjad egendom som inte uteslutits som sakförsäkringsobjekt enligt Lokal-Tapiolas Sakförsäkringsvillkor ES1.

## 5 Ersättningsbestämmelser för avbrottsförsäkring för hyresavkastning

### 5.1 Skadebelopp

#### 5.1.1 Period enligt vilken avbrottsskada beräknas (ersättningsperiod)

Avbrottsskadebeloppet beräknas enligt ansvarstiden om

- egendom som skadats i samband med sakskad a reparerats eller ersatts med likad an eller liknande egendom genom att använda effektiva reparations- eller återanskaffningsmetoder och
- bedrivandet av den försäkrade hyresverksamheten fortsätter på samma verksamhetsställe och i samma omfattning som före skadan.

Avbrottsskadebeloppet beräknas enligt teknisk avbrottstid, dock högst enligt ansvarstiden, om

- reparationen eller återanskaffningen för att få den skadade egendomen i samma skick som före skadan fördröjs
- hyresverksamheten inte fortsätter i samma hyreslokal
- hyresverksamheten inte fortsätter i samma omfattning som tidigare
- hyresverksamheten upphör.

#### 5.1.2 Beräkning av avbrottsskadebeloppet

Skadebeloppet är förluster av hyresinkomst under ansvarstiden till följd av skadefallet.

I skadebeloppet inberäknas dessutom de af-färsekonomiskt motiverade extra kostnader som försäkringstagaren betalat för åtgärder som under ersättningsperioden vidtagits för att undvika eller minska avbrottsskadan. Ett villkor för ersättning är att avbrottsskada som sakskad an annars skulle ge upphov till har på grund av åtgärden som orsakat extra kostnader minskat minst med kostnadsbeloppet under ersättningsperioden.

Om åtgärden som orsakar den extra kostnaden är av nytta också efter ersättningsperioden, ersätts endast det belopp som relativt sett hänför sig till minskandet av skadan under ersättningsperioden.

*Med extra kostnader för att minska en avbrottsskada avses de extra kostnader som orsakas av overtidsarbete, tillfälliga installationer, försnabbande av anskaffningar, tillfälliga lokaliteter eller andra motsvarande åtgärder.*

### 5.2 Ersättningsbelopp

Ersättningsbeloppet beräknas på basis av skadebeloppet med beaktande av faktorerna nedan.

Den högst gränsen för LokalTapiolas ersättningsskyldighet är försäkringsbeloppet för hyresinkomsten från hyresverksamheten som antecknats i försäkringsbrevet.

#### 5.2.1 Under- och överförsäkring

Om hyresinkomsten från hyresverksamheten är underförsäkrad inberäknas i skadebeloppet endast en så stor del av skadebeloppet som förhållandet mellan försäkringsbeloppet och försäkringsvärdet utvisar. Om hyresinkomsten från hyresverksamheten är överförsäkrad, utgör det verkliga skadebeloppet grunden för beräkningen av skadebeloppet.

#### 5.2.2 Sparade kostnader

Vid beräkningen av ersättningsbeloppet avdras från skadebeloppet det kostnadsbelopp som ingår i hyresverksamheten som under ansvarstiden inbesparats på grund av att beloppet till följd av sakskad a inte behövt betalas.

*Kostnader som eventuellt inbesparas vid avbrott i hyresverksamheten är t.ex. avgifter för värme, vatten, el, underhållstjänster och övriga motsvarande avgifter.*

#### 5.2.3 Ökning av hyresinkomst i annan hyresverksamhet

Vid beräkningen av ersättningsbeloppet avdras från skadebeloppet den utökning av hyresinkomst med vilken hyresinkomsten till försäkringstagaren eller annan part som försäkringstagaren anlitat ökat under ansvarstiden på grund av skadan.

#### 5.2.4 Förlust av hyresinkomst som ersatts av annan försäkring

Vid beräkning av ersättningsbeloppet avdras från skadebeloppet förlust av hyresinkomst som ersatts på basis av annan försäkring.

#### 5.2.5 Självrisk

Försäkringstagaren har en separat självrisk vid varje avbrottsskada.

Självrisken som fastställs i dygn börjar när ansvarstiden börjar.

Vid beräkning av ersättningen beaktas eventuella avdrag (punkterna 5.2.1–5.2.4) och till slut avdras självrisken.

Vid underförsäkring avdras självrisken redan från skadebeloppet.

#### 5.2.6 Hur minskning av sakförsäkringsersättning påverkar avbrottsförsäkringsersättning

Om ersättningsbeloppet beräknat enligt villkoren för sakförsäkringen minskats av annan orsak än underförsäkring, åldersavdrag eller självrisk, har LokalTapiola rätt att minska ersättningsbeloppet för avbrottskad a i samma proportion.

#### 5.2.7 Kostnader för skadeutredning

Försäkringen ersätter inte kostnader som orsakats av skadeutredning, såsom telefon- och resekostnader, inkomstförlust, kostnader för uppgörande eller anskaffning av skadebeloppsberäkningar eller andra motsvarande kostnader.

#### 5.2.8 Försummad bokföring

LokalTapiola är fritt från ansvar mot sådan som inte bokfört den försäkrade hyresverksamheten i enlighet med bokföringslagen.

### 5.2.9 Skador orsakade av terrordåd

Skador orsakade av terrordåd ersätts högst upp till 3 000 000 euro per skadefall och försäkringsperiod.

Försäkringens maximiersättning gäller vid en skada alla försäkringstagare gemensamt. Skador som orsakats av samma gärning eller omständighet anses som en skada.

Med terrordåd avses en gärning utförd av antingen en person eller en grupp av personer vilket omfattar bruk av våld eller hot om bruk 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 skrämma eller påverka en regering, ett folk eller en del av ett folk.

### 5.3 Övriga ersättningsbestämmelser

#### 5.3.1 Skadeanmälan och skyldighet att minska skada

Efter inträffad skada ska försäkringstagaren omedelbart anmäla skadan till LokalTapiola och vidta åtgärder – också tillfälliga – för att återstarta eller hålla i gång den försäkrade hyresverksamheten i samma omfattning som före skadan. Innan åtgärderna ovan vidtas ska försäkringstagaren i mån av möjlighet diskutera åtgärderna med LokalTapiola. LokalTapiola ersätter kostnaderna för dessa åtgärder enligt ersättningsprinciperna för minskning av kostnader vid avbrottsskada, vilka redogörs för i punkten 'Beräkning av avbrottsskadebeloppet'. Den övre gränsen för LokalTapiolas ersättningskyldighet vid varje försäkringsfall är dock det maximala ansvarsbeloppet som antecknats i försäkringsavtalet eller -brevet.

Den försäkrade är skyldig att iaktta i försäkringsbrevet eller försäkringsvillkoren angivna säkerhetsföreskrifter eller övriga skriftligt utfärdade säkerhetsföreskrifter eller andra instruktioner vars syfte är att förhindra eller begränsa uppkomsten av skada.

#### 5.3.2 Skadeutredning

Försäkringstagaren eller dennes representant ska för utredning av skadan ge LokalTapiola nödvändiga handlingar och uppgifter som LokalTapiola begärt och bistå LokalTapiola i skadeutredningen.

#### 5.3.3 Skyldighet att anmäla andra försäkringar som gäller samma risk

Försäkringstagaren är skyldig att till LokalTapiola anmäla i annat försäkringsbolag tecknade försäkringar som gäller samma risk samt bereda LokalTapiolas representant tillfälle att delta i utredningen av sakskadorna.

#### 5.3.4 Premie efter skada

Under försäkringsperioden berättigar premien till en ersättning som är högst försäkringsbeloppet som antecknats i försäkringsbrevet. För perioden mellan tidpunkten egendomen återanskaffas och tidpunkten när försäkringsperioden upphör har LokalTapiola rätt till en premie som beräknas på basis av ersättningen. Försäkringen fortsätter dock oförändrad fram till slutet av försäkringsperioden om LokalTapiola inte meddelar om en eventuell tilläggspremie eller om andra ändringar i samband med ersättningsbeslutet.

*Detta är en inofficiell översättning. Vid eventuella meningsskiljaktigheter har de finska originalvillkoren företräde.*

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.lokal Tapiola.fi](http://www.lokal Tapiola.fi).