



Bygghälsförsäkring

I lagen om bostadsköp avsett skydd

RV 01, Allmänna försäkringsvillkor, gäller från 1.4.2020

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

1 Försäkringsobjekt.....	1	9 Åtgärder vid inträffad skada	4
2 Försäkringens giltighet	1	10 Fastställande av egendomens värde och skadans belopp	4
3 Bygghäls	2	11 Utbetalning av ersättning.....	4
4 Skada	2	12 Självrisk	4
5 Försäkringen ersätter inte.....	2	13 Indexjusteringar.....	5
6 Egendomens försäkringsbelopp och indexbindning	3	14 Pohjola Försäkrings regressrätt.....	5
7 Kvalitetskontroll	3	15 Undantagsförhållanden och atomskador.....	5
8 Verksamhet för att förebygga skador och bibehålla byggnadens egenskaper.....	3	16 Force majeure	5
		17 Sökande av ändring i ops beslut.....	5

Pohjola Försäkring Ab (nedan försäkringsbolaget) förbinder sig att enligt lagen om bostadsköp och dessa försäkringsvillkor ersätta direkta saksador som förorsakas försäkringsobjektet av en sådan plötslig, oförutsedd skada som nämns i punkt 4 och de i villkoren separat nämnda övriga kostnaderna. Med den här försäkringen skyddas bostadsköparen och aktiebolaget i enlighet med lagen om bostadsköp och dessa försäkringsvillkor mot bygghäls som uppdragats om försäkringstagaren är insolvent vid årsgranskningen eller om årsgranskningen genomförs efter en sådan tidpunkt som fastställts i lagen om bostadsköp.

1 Försäkringsobjekt

Försäkringsobjekt är den byggnad som anges i försäkringsbrevet.

Försäkringen gäller till förmån för det bostads- eller fastighetsaktiebolag som äger byggnaden och för dess aktieägare.

Bygghälsförsäkringen är avsedd i händelse av bygghäls som uppdragats i bonings-, förvarings- och servicebyggnader. Andra byggnader, konstruktioner, tomtdelar (t.ex. staket, gårdsutrustning, vägar) omfattas inte av bygghälsförsäkringen.

Fastighetens vatten-, avlopps- och täckdikningsnät utgör en del av byggnaden innanför och under byggnaden i ome-

delbar närhet av ytterväggen (t.ex. ett täckdike längs med väggen intill grunden) till närmaste brunn eller kontrollrör. En begränsning i denna praxis är exempelvis ett avloppsrör, vars första brunn utanför byggnaden är på ett avstånd som är mer än två meter från ytterväggen. Då ska det avlopp som finns inne i byggnaden anses vara rördelen upp till två meter från ytterväggen. Brunnar och kontrollrör utanför byggnaden utgör inte delar av byggnaden.

Värme- och fjärrvärmekanaler utgör delar av byggnaden inne i och under byggnaden. Kanaler utanför byggnaden utgör inte en del av byggnaden.

El-, antenn- o. dyl. kabelnät som utgör delar av byggnaden avgränsas till byggnadens mantel (i allmänhet ytterväggen). Delar av nätverket utanför manteln utgör inte delar av byggnaden.

2 Försäkringens giltighet

2.1 Premiebetalning

Försäkringen träder i kraft då premien har betalats och de övriga krav som försäkringsbolaget ställer har uppfyllts på så sätt som försäkringsbolaget förutsätter för att ett avtal ska ingås. Försäkringsbolaget sänder en skriftlig bekräftelse på att försäkringen har betalats och på att de övriga förutsättningarna har uppfyllts.

2.2 Pohjola Försäkrings ansvarstid

försäkringsbolagets ansvar för varje enskild byggnad inträder vid den årsgranskning som avses i 4 kap. 18 § i lagen om bostadsköp och upphör för varje enskild byggnads del 10 år efter det att byggnadstillsynsmyndigheten har godkänt byggnaden för användning.

Då en byggnad godkänns för användning förutsätts att samtliga lokaliteter i byggnaden godkänns. Hinder för godkännande för användning är inte t.ex. fasadarbetens halvfärdighet eller förbud att ta balkonger i bruk på grund av brister i balkongräcken.

Tidpunkten för att godkänna byggnaden för användning fastställs byggnadsspecifikt, dvs. tidpunkterna för att godkänna byggnader för användning som ingår i samma försäkringsavtal kan variera. Försäkringsbolaget ansvarstid fastställs på motsvarande sätt byggnadsspecifikt.

3 Byggfel

En byggnad är behäftad med fel om

- den inte uppfyller de krav som byggnaden enligt stadganden eller föreskrifter ska uppfylla då byggnadstillsynsmyndigheten godkänner den för användning;
- bostadens egenskaper vållar eller med fog kan anses vålla men för hälsan;
- byggandet inte har utförts enligt god byggsed eller med yrkesskicklighet och omsorg;
- det material som använts vid byggandet, i den mån parterna inte särskilt avtalat om dess beskaffenhet, inte till sin hållbarhet eller sina andra egenskaper är av sedvanligt god kvalitet.
- Vid tillbyggnad (t.ex. vindsbostäder) begränsas ansvaret till försäkringsbeloppet
 - för köpare av bostadsaktie
 - för övriga aktieägare
 - för bolaget
- oavsett av i vilken del av byggnaden de skador uppdragas som förorsakas av att ett byggfel skett vid tillbyggnad. (2 kap 19 c § lagen om bostadsköp)

4 Skada

Med skada avses en skada som ett byggfel förorsakat en byggnad.

4.1 Försäkringen ersätter

Försäkringen ersätter följande nödvändiga och skäligen kostnader orsakade av byggfel som konstaterats under försäkringsbolagets ansvarstid:

- utredning av byggfel i det försäkrade objektet;
- reparation av felet;
- reparation av de skador som byggfelet orsakat byggnaden och
- extra boendekostnader för aktieköparen och hans familjemedlemmar under den tid då bostaden inte kan användas. Extra boendekostnader ersätts dock för högst sex månader.

Dessutom ersätter försäkringen skäligen kostnader för begränsning eller avvärjning av en inträffad eller omedelbart hotande skada som omfattas av försäkringen. Om reparation av ett fel eller en skada ger upphov till oskäliga kostnader i förhållande till felets eller skadans betydelse för aktiebolaget eller aktieköparna, får försäkringsbolaget i stället för reparationskostnaderna betala en ersättning som motsvarar den betydelse felet eller skadan har.

För att ersättning ska utbetalas förutsätts att

- en stiftande delägare är ersättningsskyldig enligt lagen om bostadsköp, ett avtal om aktieköp eller ett avtal om byggande;
- den stiftande delägaren som är ersättningsskyldig har befunnits insolvent;
- skadan har åsamkats det bostads- eller fastighetsaktiebolag som äger försäkringsobjektet eller en köpare av aktier som berättigar till besittning av en bostadslägenhet i bolaget;
- övriga säkerheter som ställts till förmån för aktiebolaget eller aktieköparna inte täcker skadan och
- skadan anmäls till försäkringsbolaget inom bolagets ansvarstid.

En stiftande delägares insolvens kan konstateras utgående från delägares konkurs, om delägaren genom utsökning konstateras vara medellös eller om delägaren hävs genom skiljeförfarande.

5 Försäkringen ersätter inte

5.1 Fel som upptäckts vid årsgranskning

Försäkringen ersätter inte de fel som upptäckts eller borde ha upptäckts senast vid årsgranskningen eller, om årsgranskningen inte har verkställts inom utsatt tid, inom den tid som föreskrivits för verkställande av årsgranskning.

5.2 Slitage

Försäkringen ersätter inte en skada som orsakats av sedvanligt slitage, ålder eller annan liknande omständighet.

5.3 Bristfälligt underhåll

Försäkringen ersätter inte en skada som är en följd av bristfälligt underhåll av byggnaden.

5.4 Byggnadens exteriör

Försäkringen ersätter inte en skada som beror på att byggnaden till sin exteriör inte är tillfredsställande.

5.5 Exceptionellt naturfenomen, t.ex.

- exceptionellt rikligt och/eller kraftigt regn
- exceptionell vind eller storm

Försäkringen ersätter inte en skada som har förorsakats av t.ex. en exceptionellt stor vattenmängds inverkan på avlopps- eller täckdikningsnät, yttertakets vattenavrinningsystem och omkringliggande konstruktioner.

Försäkringen ersätter inte skador som förorsakas av hård vind eller vindbyar (eventuellt tillsammans med vatten eller snö) då byggnaden har byggts enligt föreskrifter.

5.6 Hushållsmaskiner och -apparater

Försäkringen ersätter inte en skada som beror på fel eller skador på hushållsmaskiner och hushållsapparater.

5.7 Avtalsansvar

Försäkringen ersätter inte en skada till den del ersättningsansvaret baserar sig på avtal eller annan förbindelse där försäkringstagaren förbundit sig till ett mera omfattande ansvar än det som följer av gällande rätt.

5.8 Annan egendom

Försäkringen ersätter inte skador på annan egendom än den byggnad som utgör objektet för försäkringen.

Försäkringen ersätter inte heller skador till den del sådana åsamkas annan egendom än försäkringsobjektet genom åtgärder som vidtas för att reparera ett byggfel.

5.9 Direkta och indirekta skador

Försäkringen ersätter inte direkta eller indirekta skador med undantag för de extra boendekostnader som nämns i punkt 4.

5.10 Värdeminskning

Försäkringen ersätter inte en skada som uppkommer genom att byggnaden sjunker i värde.

5.11 Annan försäkring eller garanti

Försäkringen ersätter inte skador som hör till ersättningsområdet i en annan försäkring, garanti eller säkerhet.

5.12 Utrednings-, sakkunnig- och ombudskostnader

Försäkringen ersätter inte utrednings-, sakkunnig- och ombudskostnader som försäkringstagaren och försäkringsbolaget inte särskilt kommit överens om.

Då det ersättningsgilla byggfelet fastställs jämförs den ursprungliga byggnaden och nivån vid tidpunkten för byggandet av den. Om det i försäkringsobjektet har utförts ombyggnadsarbeten eller andra arbeten, beaktas inte dessa vid fastställandet av ett byggfel enligt den här försäkringen och inte heller ersätts till någon del de skador som förorsakats dessa.

6 Egendomens försäkringsbelopp och indexbindning

6.1 Försäkringsbelopp

Det i försäkringsbrevet antecknade försäkringsbeloppet utgör den totala maximisumman av de ersättningar som försäkringsbolaget betalar under ansvarstiden för byggfel i den byggnad som är objekt för försäkringen. Om försäkringsbeloppet inte räcker till för att täcka alla de ersättningar som tillkommer aktiebolaget och aktieköparna, fördelas försäkringsbeloppet mellan bolaget och aktieköparna i förhållande till deras ersättningsfordringar. Ersättningar som redan betalats ur försäkringen återkrävs härvid dock inte av den skadelidande.

6.2 Indexbindning

Försäkringsbeloppet är bundet till byggnadskostnadsindex och justeras varje kalenderår.

6.3 Försäkringsbeloppet efter inträffad skada

Försäkringsbeloppet nedsätts med beloppet av en ersättning.

7 Kvalitetskontroll

7.1 Godkännande av byggnad för användning

Efter att byggnaden granskats och godkänts för användning ska försäkringstagaren tillställa försäkringsbolaget kopior av byggnadstillsynsmyndighetens protokoll om godkännande av byggnad för användning. Till den del försäkringen baserar sig på uppgifter om kvalitetskontrollen av ett planerat byggnadsprojekt har försäkringsbolaget rätt att inbegära en särskild utredning om att kontrollen utförts.

7.2 Årskontroll

Försäkringstagaren bör bereda försäkringsbolaget möjlighet att delta i årsgranskningen och ska därför meddela försäkringsbolaget om årsgranskningen minst en månad innan den äger rum.

7.3 Försummelse att göra utredningar och anmälningar samt kvalitetsavvikelser

Om försäkringstagaren försummar ovan i punkt 7.1 eller 7.2 nämnda förpliktelser eller det vid den kvalitetskontroll som verkställs efter att byggnaden godkänts för användning framgår att kvalitetsnivån inte motsvarar den som anmälts i kvalitetskontrollen i anslutning till försäkringsansökan, har försäkringsbolaget rätt att inkassera en tilläggspremie till ett belopp bolaget anser vara skäligt. Tilläggspremien kan vara högst så stor som den ursprungliga försäkringspremien.

8 Verksamhet för att förebygga skador och bibehålla byggnadens egenskaper

En stiftande delägare ska ombesörja att för byggnaden har upprättats en bruks- och underhållsanvisning. Bostads-samfundet och boendena ska sköta fastigheten enligt den här bruks- och underhållsanvisningen. Genom att tillämpa den borde byggnadens och byggnadsdelarnas egenskaper bibehållas under den planerade användningstiden.

Utdrag ur Finlands byggbestämmelsesamling del A4 "Bruks- och underhållsanvisning för en byggnad" (gäller från 1.5.2000):

- 3.2 Den som påbörjar byggprojektet har ansvaret för att innehållet i bruks- och underhållsanvisningen är ändamålsenligt. Byggnadstillsynsmyndigheten ska vid slutsynen kontrollera, att byggnadens bruks- och användningsanvisning har utarbetats på vederbörligt sätt. Anteckning om saken görs i slutsynsprotokollet.
- 2.1 Bruks- och underhållsanvisningen innehåller utgångsdata, målsättningar, uppgifter och anvisningar om skötseln, servicen och underhållet av byggnaden och dess byggdelar för ägaren och underhållsorganisationen samt de anvisningar som ska ges de boende och de som använder andra lokaliteter.

Om en ägare, boende eller annan innehavare i byggnaden eller dess del upptäcker fel eller brister, ska denna omedelbart vidta åtgärder för att korrigera felen eller bristerna och för att förhindra ytterliga skador.

9 Åtgärder vid inträffad skada

9.1 Skadebegränsning

Om en skada inträffat eller är omedelbart hotande, ska byggnadens ägare och de som bor där efter bästa förmåga ombesörja att skadan avvärs eller begränsas.

9.2 Skadeanmälan

Om en stiftande delägare hotas av insolvens eller är insolvent ska ett fel eller en brist utan dröjsmål anmälas till försäkringsbolaget. Försäkringsbolaget ska även alltid tillställas tilläggsuppgifter om det under händelsernas gång kommer fram sådana faktorer som kan inverka på ärendet, exempelvis om för en stiftande delägare anhängiggjorts likvidationsförfarande.

I anmälan ska orsaken till byggfelets uppkomst och den skada som inträffat utredas så noggrant som möjligt, till anmälan ska fogas avtal om byggnadsarbetet, protokoll, utlåtagen och övrigt tillgängligt material.

Person- och kontaktuppgifter om den eller de skadelidande ska meddelas försäkringsbolaget.

9.3 Skadeinspektion

Försäkringsbolaget har rätt att låta inspektera felet eller skadan för att utreda skadans omfattning och orsak.

9.4 Reparation av skadan

Försäkringsbolaget har rätt att innan några åtgärder vidtas ge instruktioner om reparationen av den skadade egendomen. Försäkringsbolaget har rätt att besluta om hur reparationen ska utföras och reparationens omfattning samt välja den som ska utföra reparationsarbetet.

Om den som äger byggnaden eller bor där underlåter att följa försäkringsbolagets instruktioner, begränsar sig försäkringsbolagets ansvar till de kostnader som skulle ha uppstått om instruktionerna hade följts.

Försäkringsbolaget kan också kräva att reparationsarbetet ska utföras inom en skälig tid, så att man kan undvika att skadorna utvidgas och kostnaderna ökar.

Bostadssammanslutningen ska omedelbart efter mottagandet av ersättningsbeslutet inleda utredningen och reparationen av byggfelet/skadan. I ersättningsbeslutet kan också ges anvisningar (t.ex. användning av en expert). Bygghälsförsäkringen ersätter inte den eventuella förvärring och/eller utvidgning av skadan som ett dröjsmål förorsakar.

10 Fastställande av egendomens värde och skadans belopp

10.1 Skadebelopp

Skadebeloppet och egendomens värde beräknas i regel enligt återanskaffningsvärdet och den prisnivå som råder vid skadetidpunkten. Om egendomens dagsvärde emellertid var mindre än 50 % av återanskaffningsvärdet omedel-

bart före skadan, beräknas ersättningen enligt dagsvärdet. Vid tillämpningen av denna regel värderas varje skadad egendomspost för sig.

10.2 Skadebelopp enligt återanskaffningsvärdet

Med återanskaffningsvärdet avses det penningbelopp som behövs för att skaffa ny likadan eller närmast motsvarande egendom till samma ställe. Skadans belopp fastställs genom att från det värde egendomen hade omedelbart före skadan avdra värdet av den återstående egendomen. Bägge värdena beräknas enligt återanskaffningsvärdet. Om den skadade egendomen kan repareras, utgörs skadans belopp av reparationskostnaderna.

10.3 Skadebelopp enligt dagsvärde

Med dagsvärde avses det penningbelopp som erhålls då från återanskaffningsvärdet avdras ett belopp som motsvarar det som egendomen förlorat i värde på grund av ålder, användning, minskad användbarhet eller annan liknande orsak. Även minskad användbarhet till följd av ändrade lokala omständigheter, t.ex. att näringsverksamhet som utövats har upphört eller andra liknande orsaker, beaktas då dagsvärdet fastställs.

Skadans belopp utgörs av en så stor del av skadans belopp enligt återanskaffningsvärdet som egendomens dagsvärde utgör av återanskaffningsvärdet.

Om den skadade egendomen kan repareras, utgörs skadans belopp av en så stor del av reparationskostnaderna som dagsvärdet utgör av återanskaffningsvärdet.

Syftet med ersättningen av skadan är att sätta den byggnad som utgör försäkringsobjekt i ett sådant skick som den skulle ha varit, om det inte hade skett ett byggfel. Byggt teknikens utveckling, kvaliteten på byggprodukterna, rutiner eller någon annan motsvarande omständighet leder inte till att man vid ersättning av ett byggfel ger det objekt som ska ersättas en byggstandard eller kvalitet som är bättre än den ursprungliga.

10.4 Mervärdesskatt

Vid fastställande av skadans belopp iakttas bestämmelserna om mervärdesskatt. Skatteandelen betalas inte om ersättningstagaren har rätt att göra avdrag eller få återbäring för den i sin beskattning.

11 Utbetalning av ersättning

Ersättningen utbetalas då felet eller skadan reparerats och försäkringsbolaget godkänt reparationen.

12 Självrisk

12.1 Självriskandel

Från ersättningen för en och samma skada avdras aktiebolagets och aktieköparens självrisk vilken antecknats i försäkringsbrevet. Utbetalningen av ersättning förutsätter att fastighetsägaren eller annan skadelidande har betalat sin självrisk.

Från ersättningen avdras aktiebolagets självrisk om byggfelet uppstått i de byggnadsdelar som omfattas av bolagets underhållsansvar. Om byggfelet uppstått i de byggnadsdelar som omfattas av aktieägarens underhållsansvar, avdras

aktieägarens självrisk. Då självrisken avdras tillämpas den gällande ansvarsfördelning som stadgats i lagen om bostadsaktiebolag, oavsett om bolagsordningen avviker från den.

Skador till följd av bygghfel som upptäcks vid utredning eller reparation av ett bygghfel och som anmäls under ansvarstiden betraktas som en och samma skada om felet hänförs till samma byggnad. Om dylika fel uppstår i byggnadsdelar som delvis omfattas av aktiebolagets och delvis av aktieköparens underhållsansvar, ska enbart aktiebolagets självrisk avdras från ersättningen.

12.2 Indexbindning

Självrisken är bunden till byggnadskostnadsindex och justeras varje kalenderår.

13 Indexjusteringar

Försäkringsbeloppet och självrisken ändras med lika många procentenheter som justeringsindex avviker från basindex. Basindex utgörs av indexet för september månad året före försäkringens begynnelseår. Justeringsindex utgörs av indexet för september månad året före pågående år.

14 Pohjola Försäkrings regressrätt

Ersättningstagarens rätt att erhålla skadestånd av den som är ersättningsskyldig övergår till försäkringsbolaget till den del bolaget ersatt skadan ur försäkringen.

15 Undantagsförhållanden och atomskador

Försäkringen ersätter inte skador som förorsakats av

- i lagen om försvarstillstånd eller beredskapslagen avsedda undantagsförhållanden,
- kärnbränsle, radioaktiva produkter, annan radioaktiv källa i kärnteknisk anläggning eller kärnvapenexplosion,
- terrorism.

16 Force majeure

Försäkringsbolaget ansvarar inte för skador som kan uppstå om utredning av skadan, betalning av ersättning eller reparation av den skadade egendomen fördröjs på grund av krig, arbetstvist, kvarstad, myndighetsbestämmelse eller annat oöverstigligt hinder som inte beror på försäkringsbolaget.

17 Sökande av ändring i ops beslut

Försäkringstagaren eller ersättningssökanden har olika medel till sitt förfogande för att få försäkringsbolagets beslut ändrat. Om saken inte kan redas ut i samråd med försäkringsbolaget, kan ändringssökanden be om råd och handledning vid Försäkrings- och finansrådgivningen eller anhålla om en rekommendation om avgörande av en behörig nämnd. Den som är missnöjd kan också väcka talan mot försäkringsbolaget.

17.1 Självrättelse

Om försäkringstagaren eller ersättningssökanden miss-tänker ett fel i försäkringsbolagets beslut, har han rätt att få närmare information om de omständigheter som har lett fram till avgörandet. Försäkringsbolaget ska korrigera beslutet om nya utredningar ger anledning till detta.

17.2 Försäkrings- och finansrådgivningen och de nämnder som utfärdar rekommendationer om avgöranden

Om försäkringstagaren eller ersättningssökanden är missnöjd med försäkringsbolagets beslut, kan han be om råd och handledning vid Försäkrings- och finansrådgivningen. Byrån är ett opartiskt organ som har till uppgift att ge konsumenterna råd i försäkrings- och ersättningsärenden. Försäkringsbolagets beslut kan hänskjutas till Försäkringsnämnden, som verkar i anslutning till Försäkrings- och finansrådgivningen. Nämnden har till uppgift att ge rekommendationer om avgöranden i tvister som gäller tolkning och tillämpning av lag och försäkringsvillkor i försäkringsförhållanden. Försäkringsbolagets beslut kan också hänskjutas till konsumenttvistenämnden, som ger rekommendationer om avgöranden med stöd av konsumentskyddslagstiftningen.

Nämnderna tar inte upp till behandling ett ärende som har behandlats eller anhängiggjorts vid domstol. Rådgivningsservicen och nämndernas utlåtanden erhålls avgiftsfritt.

17.3 Tingsrätt

Om försäkringstagaren eller ersättningssökanden inte nöjer sig med försäkringsbolagets beslut, kan han väcka talan mot försäkringsbolaget. Talan kan väckas antingen vid tingsrätten på partens hemort i Finland eller vid tingsrätten på försäkringsbolagets hemort eller på skadeorten i Finland, såvida inte annat följer av Finlands internationella avtal.

Talan med anledning av försäkringsbolagets beslut ska väckas inom tre år efter det att parten fått skriftligt besked om försäkringsbolagets beslut och om denna tidsfrist. Sedan tidsfristen löpt ut föreligger inte längre rätt att väcka talan. Behandling i nämnd avbryter preskriptionstiden för rätten att väcka talan.

Pohjola Försäkring Ab, FO-nummer 1458359-3

Helsingfors, Gebhardsplatsen 1, 00013 OP

Hemort: Helsingfors, huvudbransch: skadeförsäkringsbolag

Tillsynsmyndighet: Finansinspektionen, www.fiva.fi

