

Fastighetsförsäkringar

Produktguide
Gäller från 1.1.2023



Fastighetens byggnader är värdefull egendom, som bostadsbolagets styrelse och företagens ledning svarar för. Men lyckligtvis kan fastigheten försäkras mot många olika situationer.

- En byggnad skadas i en brand.
- En vattenledning går sönder och förorsakar en vattenskada.
- En fotgängare halkar på bostadsbolagets område och skadar foten.
- Ett träd som stormen fällt sönder yttertaket, vilket leder till en läckageskada.
- Överspänning till följd av blixtnedslag skadar automatiken i fastigheten.

Obs!

Ersättningsområdet och begränsningarna har noggrant fastställts i villkoren för fastighetsförsäkringen KI 01 och i villkoren för de omfattande fastighetsförsäkringarna KI 02. Den här broschyren ger endast en överblick över de fastighetsförsäkringar som Pohjola Försäkring Ab beviljar.

Vad försäkras med en fastighetsförsäkring?

Försäkrade är

- bostadsbyggnader, affärsbyggnader eller exempelvis industribyggnader
- ändringsarbeten som efteråt gjorts i konstruktioner, ytbeläggningar och inventarier och som gjorts i stället för de ursprungliga och som motsvarar de ursprungliga
- till byggnaden hörande, för dess användning avsedda fast installerade VVS-system samt anordningar och maskiner i anslutning till systemen
- fasta sedvanliga för byggnadens användning avsedda och på dess gårdsområde belägna konstruktioner, t.ex. soptak och redskapsförråd som är högst 40 m² stora
- inventarier som är avsedda för gemensamt bruk, exempelvis utrustning för skyddsrum och sedvanlig arbetsmaskin i anslutning till skötseln av fastigheten, t.ex. gräsklippare.

Det lönar sig att gardera sig mot naturfenomen med en omfattande försäkring

	Omfattande fastighetsförsäkring och Omfattande fullvärdesförsäkring för fastighet mot plötsliga och oförutsedda skador. Försäkringsvillkor; KI 02	Fastighetsförsäkring och Fullvärdesförsäkring för fastighet för vissa olyckshändelser. Försäkringsvillkor; KI 01
Vad ersätter vi?	Skador som förorsakas av en plötslig och oförutsedd händelse. Skillnaden till den mer begränsade fastighetsförsäkringen är bland annat att denna ersätter också då <ul style="list-style-type: none"> • en exceptionell översvämning av havsvatten eller vattendrag höjer vattenståndet så att den skadar en byggnad som är förenlig med byggbestämmelserna. • en kraftig hagelskur skadar t.ex. ett tak. • vatten strömmar in i byggnaden vid störtregn. • yttertaket läcker till följd av att det gått sönder utifrån. 	Ersätter skador som förorsakas av <ul style="list-style-type: none"> • brand eller sot • explosion • läckage eller utlösning av släckningsanordning • inbrott eller stöld som skett vid inbrott • skadegörelse på fastigheten • att en maskin eller anordning som betjänar byggnaden har havererat • storm eller åsknedslag • vilda djur.
Obs!	De händelser som vi inte ersätter har exakt definierats i villkoren. Läs exemplen på s. 3 "Vad ersätter fastighetsförsäkringen inte?"	Vi ersätter inte andra skador än de som förorsakats av ovan nämnda händelser – jämför med den omfattande fastighetsförsäkringen.

Självrisk

Självriskan kan variera. Minsta självrisk är 600 euro, men det finns inte någon övre gräns för självriskan. Vid skador p.g.a. heta arbeten är självriskan tiofaldig, dock högst 20 000 euro eller en större självrisk som valts.

I de vardera omfattande fastighetsförsäkringarna, om skadan har förorsakats av vätska som strömmat ut ur kranar, spärrventiler eller duschanordningar som hör till ledningsnätet, är självriskan 25 % av skadebeloppet, dock minst den självrisk som antecknats i försäkringsbrevet.

Någon självrisk avdras inte, om

- en läckageskada har minskat på grund av att en läckagelarmanordning på försäkringsstället har begränsat omfattningen av den ersättningsgilla läckageskadan genom sin funktion.
- det brandsäkra soptaket eller den brandsäkra djupbehållaren har begränsat omfattningen av den ersättningsgilla brandskadan.

Bostads- och affärsbyggnader försäkras i allmänhet enligt volymen

Vi försäkrar en fastighet antingen utgående från volymen med s.k. fullvärdesförsäkring eller upp till ett avtalat eurobelopp, dvs. försäkringsbeloppet.

Försäkring till fullvärde baserar sig på fastighetens volym, varvid fastigheten alltid försäkras till sitt fulla värde, under förutsättning att fastighetens volym, användningsändamål och byggklassuppgifter har angetts korrekt.

Fastighetsförsäkringar används huvudsakligen i fastigheter som bedriver produktionsverksamhet. I fastighetsförsäkringen har avtalats om ett försäkringsbelopp som grund för försäkringen. Då är det försäkringsbelopp som anges i ert försäkringsbrev övre gräns för ersättning. Läs igenom villkorspunkt ES 5.5, under- och överförsäkring.

Då objektet försäkras är det bra att meddela, om det är fråga om mervärdesskattepliktigt objekt. Vi beaktar mervärdesskatteplikten vid utbetalning av ersättning.

Ansvars- och rättsskyddsförsäkringar ingår i alla fastighetsförsäkringar

	Ansvarsförsäkring	Ansvarsförsäkring för verkställande direktör och styrelse	Rättsskyddsförsäkring
Vad ersätter vi?	En skada som fastighetens ägare enligt gällande rätt är ersättningsskyldig för, t.ex. en fotgängare halkar på bostadsbolagets område och skadar foten, eftersom halkan inte har bekämpats tillräckligt.	En förmögenhetsskada, för vilken en lekmannadisponent (s.k. verkställande direktör) eller en styrelsemedlem enligt gällande bostadsaktiebolag är ersättningsskyldig.	Advokat- och rättegångskostnader i tviste-, brotts- och ansökningsmål som uppstår vid ägande, förvaltning, skötsel och användning av en fastighet.
Hur mycket?	Maximiersättningsbeloppet vid person- och sakskador är 1 000 000 euro/skada.	Högst 100 000 euro/försäkringsperiod.	Högst 25 000 euro/skada och högst 50 000 euro/försäkringsperiod.*
Självrisk	Avtalad självrisk**, som antecknats i försäkringsbrevet.	Avtalad självrisk, som antecknats i försäkringsbrevet.	15 % av de ersättningsgilla kostnaderna, minst 600 euro.

* Om du gör upp tvisten före rättegången eller före tingsrättens huvudförhandling eller domstols förlikning, ersätter vi bl.a. advokatkostnader för högst 12 500 euro.

** Då det är fråga om tak- och vattenisoleringsarbete, grävnings- och schaktningsarbeten, nyckel som förkommit är självriskan 10 % av skadebeloppet, dock minst 3 000 euro och högst 20 000 euro eller en större självrisk som valts.

Hur fastställs värdet på skadad egendom?

Utgångspunkten är alltid att vi betalar ersättning enligt vad den skadade egendomen var värd just före skadetidpunkten.

Då skadan har skett utreds hur mycket värdet på den skadade egendomen hade sjunkit just före skadetidpunkten jämfört med värdet på ny motsvarande egendom, t.ex. till följd av ålder, användning eller minskad användbarhet. Om det här använder vi termen dagsvärde.

Då man i stället för den skadade egendomen, t.ex. en byggnad, på samma plats bygger eller reparerar en ny likadan eller för samma ändamål avsedd byggnad avser vi att ersättningen baserar sig på återanskaffningsvärdet.

Om egendomens värde precis före skadan är mindre än 50 % av återanskaffningsvärdet, dvs. värdet av en ny motsvarande, ersätter vi enligt dagsvärdet.

Åldersavdrag vid haveri- och läckageskador

Vid skador på maskiner eller anordningar som tjänar fastighetens användning gör vi på i villkoren fastställda reparations- och återanskaffningskostnader ett åldersavdrag på 5 % per varje helt bruksår från och med det femte bruksåret. Bruksåren räknas från och med början av det kalenderår som följer på installationsåret. Det här avdraget gör vi emellertid inte vid brandskador.

Vid läckage på över 10 år gamla rör eller anordningar görs ett åldersavdrag enligt tabellen nedan på de reparations- och återanskaffningskostnader som skadan förorsakat, dock högst 20 000 euro per skada. Åldern räknas från början av det kalenderår som följer på installationsåret.

Åldern hos ledningen, röret eller annan anordning	Åldersavdrag %
11–20 år	10
21–30 år	20
31–40 år	40
41–50 år	50
51 eller mer	60

Risker med reparationsarbeten

Om man i fastigheten utför t.ex. en större renovering (VVS, el, tak), ska det här meddelas oss på förhand. Beroende på riskens storlek utvidgar vi fastighetens försäkringsskydd på området utanför entreprenadarbetet under reparationstiden mot en separat avgift. I allmänhet försäkrar entreprenören det egentliga reparationsarbetet med en byggnadsarbetsförsäkring.

Talkoförsäkring

För talkoarbete rekommenderar vi en talkoförsäkring mot olycksfall. Försäkrade är samtliga som deltar i talkoarbete, också under direkta resor i anslutning till talkot. De som deltar i talkot behöver inte bo i ifrågavarande fastighet. En talkoförsäkring kan också tecknas som ett omfattande skydd. Då är också boende som i talkon utför gårdskarlsarbeten som gäller skötseln av fastigheten försäkrade (Talkoförsäkringsvillkoren TLO1, gäller från 1.3.2005). Vi ger gärna mer information.

Vad ersätter fastighetsförsäkringen inte?

Nedan exempel på skadefall, som vi inte ersätter. I villkoren har begränsningarna fastställts exaktare.

Vi ersätter inte t.ex. skador som riktar sig mot en byggnad, om

- haveriskadan riktat sig mot en bostadsspecifik maskin eller anordning; spis, kylutrustning, bastuugn, fast utrustning i toalett och badrum och simbassängsutrustning. Lägenhetsägaren är skyldig att underhålla de här.
- vätska tränger ut genom konstruktionernas vattenspärrear eller i fogarna mellan rörledningar och konstruktioner, till exempel mellan golvbrunnen och flänsringen.
- skadan beror på slitage
- skadan har ett orsakssamband med ett byggnadsfel eller den beror på ett tillverkningsfel.*

* Syftet med försäkringen är att ersätta plötsliga och oförutsedda skadefall. Fel som sker vid installation eller byggande leder ofta till skador som inte objektivt bedömt kan anses vara oförutsedda. I fråga om fel vid byggande ersätter den Omfattande fastighetsförsäkringen även skador på grund av att en felaktigt gjord konstruktion plötsligt går sönder eller plötsligt skadas och till följd av det förorsakas skador på den övriga försäkrade egendomen. Som ett plötsligt haveri anses således inte till exempel en händelse där en skada börjar uppstå till följd av ett fel som gjorts eller byggande som inte följt god byggsed. Försäkringen ersätter inte reparation av själva felet eller den felaktiga konstruktionen i enlighet med byggnadsbestämmelserna eller ens återställande i ursprungligt skick.

Exempel 1

En avloppsledning förses med rörbärare på ett felaktigt sätt och till följd av detta går fogen upp i rörledningen och förorsakar läckage av avloppsvatten. Från den Omfattande fastighetsförsäkringen ersätts som följdskada en vattenskada (nedblötning eller nedsmutsning) som förorsakats den försäkrade egendomen av läckage av avloppsvatten. Själva reparationen av den felaktiga monteringen av rörbärarna är inte ersättningsgill. Med plötsligt mekaniskt haveri/plötslig mekanisk skada avses fog som spricker i avloppsledningen.

Exempel 2

I samband med en badrumsrenovering förnyas vattenisoleringen i badrummet. Vattenisoleringen görs vårdslöst i samband med renoveringen, och rörgenomföringarna i duschblandaren är otillräckligt tätade. Genom de otillräckligt tätade rörgenomföringarna tränger det in vatten i konstruktioner i badrummet. Skadan är inte ersättningsgill, eftersom fuktskadan inte har uppstått till följd av ett plötsligt mekaniskt haveri eller en plötslig mekanisk skada som förorsakats av ett fel.

Exempel 3

I samband med en större renovering har man förnyat avloppet i byggnaden. I samband med installation av en ny avloppsledning har en av fogarna i avloppsledningen inte anslutits med den påföljd att avloppsvatten har läckt in i konstruktionen. Skadan är inte ersättningsgill, eftersom fuktskadan inte har uppstått till följd av ett plötsligt mekaniskt haveri eller en plötslig mekanisk skada som förorsakats av ett fel, en handling eller försummelse.

Exempel 4

I byggskedet har kabelhyllorna i byggnadens källare fästs i byggnadens konstruktioner på ett felaktigt sätt. Kabelhyllorna ramlar ned vilket leder till att avloppslinjen går sönder. När avloppslinjen går sönder förorsakar avloppsvattnet en vattenskada. Försäkringen ersätter den vattenskada som vattnet förorsakat byggnaden och den haveriskada som förorsakats avloppslinjen. Däremot ersätts inte skadan på själva kabelhyllorna, eftersom haveriskadan på kabelhyllorna inte har uppstått till följd av ett plötsligt mekaniskt haveri eller en plötslig mekanisk skada till följd av ett fel, utan själva kabelhyllan har gått sönder/gett efter.

På basis av ansvarsförsäkringen ersätter vi inte t.ex.

- skador, där ersättningsskyldigheten baserar sig på ett avtal
- en yrkesdisponents fel och försummelser
- fukt- och miljöskador som förorsakats långsamt och småningom (se närmare ansvarsförsäkringsvillkoren)
- skador som förorsakats egendom som varit i användning, under behandling eller skötsel
- skador som förorsakats er själva
- skador, som förorsakats uppsåtligt eller av grov oaktsamhet.

Vi ersätter inte t.ex. era rättegångskostnader, om

- orsaken till tvisten har uppkommit före försäkringens giltighetstid och tvisten eller åtalet har anhängiggjorts innan försäkringen har varit i kraft i 2 år, ni hamnar t.ex. i tvist med huvudentreprenören om byggfel
- ni hamnar i tvist om avtal, garantier eller försäkringar som står i anslutning till fastigheten eller bygg-, rivnings- eller utbyggnadsarbeten, som har påbörjats på en byggnad på fastigheten innan försäkringen trädde i kraft och de här åtgärderna är inte sedvanligt underhåll
- tvisten hänför sig till ett hyresförhållande.

Vad försäkrar vi inte?

Med fastighetsförsäkring försäkrar vi inte

- konstruktioner som byggnadens eller lägenhetens användare har byggt eller anordningar som han har installerat, ens i det fall att de är fast installerade
- konstruktioner som aktieägaren i ett bostadsaktiebolag är skyldig att underhålla utom lägenhetens sedvanliga, fast installerade inventarier och ytbeläggningar
- konstruktioner, anordningar, ledningar och rör i anslutning till maskiner och utrustning vilka enbart används för affärsverksamhet som idkas i byggnaden eller används i byggnaden i övrigt
- motorfordon, vars konstruktiva hastighet är över 15 km/h.

Obs!

Fastighetsförsäkringen omfattar inte lösöre som de boende eller ett företag äger, utan varje boende eller företag ska själva försäkra dem.

Faktorer som inverkar på premien

Bland annat följande faktorer inverkar på premien:

- Ska objektet försäkras med en s.k. fullvärdesförsäkring eller enligt ett överenskommet försäkringsbelopp?
- Väljer ni en omfattande fastighetsförening eller en som endast skyddar mot vissa specifika skador?
- Hur stor är totalvolymen av samtliga byggnader? Vid beräkningen av volymen beaktas inte takskydd eller sedvanliga konstruktioner som är mindre än 40 m².
- Hur stor självrisk väljer ni?
- Hurdan verksamhet utövar ni i byggnaderna?
- Var befinner sig byggnaden och hur gammal är den?
- Vilka totalrenoveringar har man gjort?
- Hurdana är fastighetens skydds- och säkerhetslösningar?

Säkerhetsföreskrifter

Säkerhetsföreskrifterna ger information om hur man kan förebygga skador och förbättra allas säkerhet. Säkerhetsföreskrifterna för fastighetsförsäkringen omfattar bland annat låsning, förvaring av nycklar, heta arbeten, elinstallationer, släckningsanordningar, vattenisoleringsarbeten och schaktningsarbeten.

Läs noggrant igenom säkerhetsföreskrifterna. Om de inte följs och man agerar mycket vårdslöst, kan vi sänka ersättningen eller avslå den helt och hållet.

Skadeanmälan

Om en skada trots alla försiktighetsåtgärder skulle inträffa, får du hjälp av oss.

Anmäl skadan så snart som möjligt. Du kan fylla i en skadeanmälan på adressen op.fi/nattjanster.

En skadeinspektör hjälper dig att fastställa omfattningen på skadan. Skadeinspektören berättar om våra samarbetspartners, som du ska vända dig till för att få skadan reparerad. Skadeinspektören fattar inte något ersättningsbeslut.

Ersättning ska sökas senast inom ett år räknat från det att du har fått vetskap om skadan och dess följder.

Om du är missnöjd med vårt ersättningsbeslut, kan du sända en begäran om rättelse till vårt bolags kundombudsman, på finska, via adressen <https://www.op.fi/kundombudsmannen>.

Ansökan om ändring av vårt beslut

Om du anser att vårt beslut är bristfälligt eller felaktigt eller om du har en kompletterande redogörelse som påverkar beslutet ber vi dig kontakta den handläggare som handlagt ditt ärende.

Besvär i anslutning till försäkringar och ersättningar kan också hänskjutas till olika nämnder eller domstolar för behandling. Med ersättningsbeslutet bifogas information om hur man ansöker om ändring.

Behandling av personuppgifter

Pohjola Försäkring ska behandla kundernas personuppgifter i enlighet med de bestämmelser som gäller samt på det sätt som närmare beskrivs i dataskyddsklausulen och -beskrivningen. Kunden ska ges rekommendationen att ta del av den här dataskyddsinformationen. Dataskyddsklausulen och -beskrivningen finns tillgängliga på webbplatsen op.fi och Pohjola Försäkrings kundbetjäningställen.

Försäljningsprovisioner för försäkringar

Försäkringsbolaget betalar en fast provision som baserar sig på en procentuell andel av premien eller på antalet försäkringar.

På provisionen och dess storlek inverkar försäkringsprodukten och försäljningskanalen.

Provisionen betalas till ombudet eller den anställda på försäkringsbolaget.



Våra tjänster

Sköt dina försäkringsärenden i tjänsten op.fi

Logga in i tjänsten op.fi med din banks koder.

Som inloggad kan du

- anmäla en skada och ansöka om ersättning
- göra ändringar i försäkringarna för ditt företag
- beställa Green Card
- skriva ut försäkringsintyg

Pohjola Skadehjälpen till din tjänst dygnet runt

Via Pohjola Skadehjälpen får du tydliga anvisningar för olika skadesituationer. Om en skada inträffar får du kontaktuppgifter till våra läkar-, verkstads- och andra partner via Skadehjälpen.

Pohjola Skadehjälpen finns på adressen skadehjalpen.pohjola.fi och i applikationen OP-företagsmobilen.

Vår telefontjänst

A-Försäkring tjänster för yrkestrafik

- Försäkrings- och ersättningstjänsten 0304 0506*

Pohjola Försäkring

- Försäkrings- och ersättningstjänsten 0303 0303*

Service nummer för lagstadgade försäkringar

- Trafikförsäkringar och skador, arbetsolycksfallsförsäkringar och skador 0100 5335**

* Samtal med finländska mobilabonnemang och med abonnemang i det fasta nätet kostar 0,0835 euro/samtal + 0,12 euro/min. I priset ingår moms.

** Samtalspris: mna/msa

Våra kundsamtal spelas in bland annat för att säkerställa kvaliteten på kundbetjäningen.

Råd om ersättningar och försäkringar

Våra försäkrings- och ersättningsrådgivare ger personlig handledning i vår telefontjänst. Du kan söka ändring i försäkrings- och ersättningsbeslut också hos vår kundombudsman. Läs mer om ansökan om ändring på adressen op.fi/ansokan-om-andring.

Utomstående rådgivning ger FINEs Försäkrings- och finansrådgivning, tfn 09 685 0120, www.fine.fi.

Pohjola Försäkring Ab, FO-nummer 1458359-3

Helsingfors, Gebhardsplatsen 1, 00013 OP
Hemort: Helsingfors, huvudbransch: försäkringsverksamhet
Tillsynsmyndighet: Finansinspektionen, www.fiva.fi

