

Bostadsrätterna - Gemensamt bostadsrättstillägg

| Särskilt villkor GA 13005:6 - Gäller från 2018-05-01

Detta villkor gäller som tillägg till Allriskförsäkring för Bostadsrätternas Bostadsrättsförening, G13005. Allmänna avtalsbestämmelser och Definitioner - Förklaringar, AB-DF gäller i tillämpliga delar.

1. Vem försäkringen gäller för

Försäkringen gäller för bostadsrättshavare i försäkrad bostadsrättsförening såsom ägare eller ansvarig för försäkrad egendom enligt punkt 3 nedan.

I de fall den försäkrade fastigheten ägs av en bostadsförening gäller för föreningsmedlem/ andelsägare, att det som sägs om bostadsrättshavare i försäkringshandlingarna gäller för föreningsmedlem/ andelsägare. Vid bestämning av reparations- och underhållsskyldighet samt ansvar i övrigt avseende lägenheten, gäller bostadsföreningens stadgar. Försäkringen gäller dock inte för reparations- och underhållsskyldighet, nedsättning i årsavgift samt ansvar i övrigt enligt stadgarna som strider mot Bostadsrättslagens regler som om den vore tillämplig.

2. När försäkringen gäller

Försäkringen gäller för skada som inträffar under den tid försäkringen för bostadsrättsföreningen, som detta tillägg är den del av, innehåller tillägg för gemensamt bostadsrättstillägg och är i kraft.

3. Försäkrad egendom och försäkringsbelopp

Försäkrad egendom är bostadsrättslägenhet för bostadsändamål i den försäkrade byggnaden.

Försäkringen gäller för

- själva lägenheten, dock endast för skada som bostadsrättshavaren svarar för på grund av reparations- och underhållsskyldighet enligt bostadsrättslagen (1991:614) eller bostadsrättsföreningens stadgar
- fast inredning som bostadsrättshavaren bekostat
- inglasad balkong eller altan som bostadsrättshavaren bekostat eller ansvarar för enligt bostadsrättsföreningens stadgar.

3.1 Försäkringsbelopp

Försäkringen gäller som fullvärdesförsäkring (utan beloppsbegränsning) vid skada genom

- *brand*
- *inbrott* eller *utbrott*
- vätskeutströmning orsakad av
 - vatten från *installation* med därtill anslutna anordningar
 - vatten eller vätska från *installation* eller anordning för lokaluppvärmning
 - vatten från utrymme inomhus, som har golvbrunn och som för sin funktion försetts med *tätskikt* avsett att förhindra utströmning
 - vatten från pumpgröp vid oförutsett fel på pumpmaskineriet eller vid strömavbrott

För annan plötslig och oförutsedd fysisk skada på eller förlust av egendom är försäkringsbeloppet 200 000 kronor per skadetillfälle.

4. Vad försäkringen gäller för

Försäkringen gäller för plötslig och oförutsedd fysisk skada på eller förlust av försäkrad egendom dock med undantag enligt punkt 5.

4.1 Låsbyte

Försäkringen gäller även för nödvändiga kostnader för låsbyte i entrédörr till försäkrad bostadsrättslägenhet då nyckel* förlorats och det är sannolikt att obehörig kan identifiera till vilket lås nyckeln* passar. Försäkringen gäller endast vid *ran* eller då nyckeln* stulits då någon olovligen, med våld, brutit sig in i lägenhet, fritidshus, förvaringsskåp eller lokal där bostadsrättsföreningen förvarar nycklar*. Försäkringen gäller inte vid inbrott eller stöld i fordon eller andra utrymmen som inte anges i föregående mening.

Som särskild säkerhetsföreskrift gäller att nyckel* inte får vara försedd med namn- eller adressuppgifter eller på annat sätt vara märkt så att obehörig kan identifiera nyckeln*. Påföljd om säkerhetsföreskriften inte följts: Nedsättning med 50 % av den ersättning som annars skulle ha betalats.

* Med nyckel avses här även låskod, nyckelkort eller liknande.

5. Undantag

Utöver nedanstående undantag gäller även undantag i Allmänna avtalsbestämmelser och Definitioner - Förklaringar, AB-DF, punkt 39.

5.1 Skada genom

Försäkringen gäller inte för skada genom

- fukt, röta, mögel, svamp eller vätska. Försäkringen gäller dock om *den försäkrade* kan visa att skadan beror på
 - utströmning från *installation* med därtill anslutna anordningar enligt punkt 3.1 listpunkt 1 och 2
 - utströmning från utrymme enligt punkt 3.1, listpunkt 3
 - utströmning från akvarium eller vattensäng
 - att vatten strömmar direkt in i *byggnad* eller inomhus tränger upp ur avloppsledning vid *skyfall*, snösmältning eller stigande hav, sjö eller vattendrag
 - en plötslig och oförutsedd påvisbar händelse som kan preciseras till ett specifikt tillfälle
- vätskeutströmning från röckanal, ventilationskanal, dräneringssystem, tak, altan, parkeringsdäck, takränna och utvändigt stuprör och inte heller vätskeinströmning genom vägg, grundmur eller bottenplatta
- *skadedjur*, insekter, bakterier, virus eller smittoämnen
- bedrägeri, förskingring eller liknande förmögenhetsbrott
- stöld av egendom som inte är fast monterad på *byggnad*
- förskjutning eller sättning mark eller grundkonstruktion
- vind som inte klassas som *storm*
- vind, *snötryck* eller snöoras som beror på felaktigt byggnadsarbete, felaktig byggnadskonstruktion, ingrepp i bärande stomme eller eftersatt underhåll
- vind, *snötryck* eller snöoras på växthus, tält och plasthall

5.2 Skada på

Försäkringen gäller inte för skada på

- läckande *tätskikt*, till exempel om läckage har uppstått på golv så ersätts inte golvets *tätskikt*
- el patron i värmepanna eller varmvattenberedare. Undantaget tillämpas dock inte om *den försäkrade* kan visa att skadan orsakats av annan än i 5 i övrigt undantagen utifrån kommande orsak som är plötslig och oförutsedd. Skada värderas till kostnaden för återställandet, dock med avdrag från nyanskaffningsvärdet för värdeminskning med 10 % per år. Högsta avdrag är 80 %.

5.3 Skada som består i

Försäkringen gäller inte för skada som består i

- förslitning, förbrukning, sprickbildning, utmattning, *korrosion* (till exempel rost eller frätning), *kavitation*, beläggning eller avsättning vare sig skadan visar sig successivt eller plötsligt
- förlust av värme- eller elenergi, värmebärare, vatten eller annan vätska.

5.4 Skada av annan art

Försäkringen gäller inte för skada som är av sådan art att den inte påverkar egendomens användbarhet eller som kan avhjälpas genom normal service eller justering. Försäkringen gäller dock vid skada genom olovlig färgning, klotter, inristning eller liknande.

6. Skadevärderingsregler

Vid skada på egendom beräknas skadebeloppet enligt nedan angivna regler. Skadad och oskadad egendom värderas efter samma grunder.

6.1 Värdering av skada på byggnad

6.1.1 Byggnad som återställs

Om *återställande* sker värderasskadan till kostnaden för att utan dröjsmål återställa *byggnad* med samma utförande, men på ett rationellt sätt vad avser metoder och material.

Om *byggnad* eller byggnadsdel vid skadetillfället minskat i värde genom ålder, slitage och omodernitet med mer än halva ny anskaffningsvärdet, värderasskadan till kostnaden för *återställande*, dock högst till det på grund av ålder, slitage och omodernitet minskade värdet.

Återställande måste ske senast inom 2 år från skadedagen. Sker det senare på grund av hinder, som inte beror på den försäkrade, får tiden 2 år räknas från den dag då hindret upphörde, dock längst 3 år från skadedagen.

I skadekostnaden inräknas inte merkostnader som beror på forceringsåtgärder, till exempel reparation på övertid, inköp till överpris för snabbare leverans eller transport på annat sätt än med sedvanligt transportmedel.

Kan utan väsentligolägenhet *återställande* ske i samband med normalt underhåll värderasskadan till uppskattad andel av underhållskostnaden.

6.1.1.1 Merkostnad till följd av myndighetsbeslut

I skadekostnaden enligt ovan ingår även merkostnad – intill 5 prisbasbelopp som föranslås av att skadad byggnad enligt myndighetsbeslut eller för byggnad gällande normer i något hänseende måste ges annan konstruktion eller utförande än före skadan. I skadekostnaden ingår dock inte kostnad för förelägganden som utfärdats före skadan eller som är föranledd av arkeologiska undersökningar. Inte heller ingår sådan kostnad som uppkommer till följd av att högre krav ställs på funktionen hos anläggning eller maskinell utrustning för industriell process som bedrivs byggnaden.

6.2 Värdering av byggnadsdel

Vid skada på byggnadsdel (*installation*, maskinell utrustning, *ytbeklädnad* med mera) värderasskadan till återställandekostnaden med avdragenligt ålderstabell i punkt 6.4. Detta gäller oberoende av värdeminskning för byggnaden. Varje föremål, ledningssystem och *ytbeklädnad* bedöms för sig.

Vid skada på *våtutrymme* betraktas golv och vägg som en enhet.

6.3 Byggnaden återställs inte

Återställs inte den skadade byggnaden för samma ändamål inom 2 år, värderasskadan till skillnaden mellan byggnadens *dagsvärde* omedelbart före och omedelbart efter skadan.

6.4 Ålderstabell

Byggnadsdel	Antal år utan åldersavdra	Avdrag per påbörjat år därefter
installation och maskinell utrustning		
- rörsystem, vattenradiatorer	20 år	5 %
- varmvattenberedare	5 år	8 %
- värmepanna	10 år	8 %
- luft/ luftvärmepump inklusive kompressor	2 år	15 %
- övriga värmepumpar inklusive kompressorer	4 år	10 %
- hiss	25 år	5 %
- solfångare, <i>vindkraftverk</i> , takvärme	5 år	8 %
- elinstallation, ledning för tele-, och dator och kabel-TV	25 år	5 %
- el-slingor i golv	5 år	8 %
- hushållsmaskiner	4 år	10 %
- köksinredning och garderober	20 år	5 %
- övriga installationer samt annan maskinell utrustning än hushållsmaskiner	10 år	5 %
- sanitetsgods	20 år	5 %
Radio- och TV-antenn (även parabol), markis, persienn och larmanläggning	5 år	8 %
Målning, tapetsering samt annan väggbeklädnad (inte våtrum)	5 år	8 %
Golvbeklädnad (inte våtrum)		
- trä- och parkettgolv, massivt trä	20 år	5 %
– slipning och lackning	10 år	10 %
- linoleum	20 år	10 %
- Plast, laminat	10 år	10 %
- keramik, sten	20 år	3 %
- textila, övriga	5 år	10 %
Takbeläggning		
- papp, duk	10 år	10 %
- plåt, tegel och betongpannor	25 år	5 %
- övriga beklädnader	15 år	5 %
Skorsten		
- stål eller plåt	10 år	5 %
- annat material	20 år	2 %
Våtrumsbeklädnad inklusive <i>tätskikt</i> vid skada som inte beror på läckage genom <i>tätskikt</i>		
- golv och väggmatta (trådsvetsad)	5 år	8 %
- keramiska plattor, natursten, sjösten	15 år	5 %
- övriga material och utförande samt målning <i>våtrum</i>	5 år	10 %

Avskrivning för värdeminskning begränsas till högst 80 % av värdet för byggnadsdel som före skadan var funktionsduglig.

Våtrumsklädnad inklusive tätskikt vid skada som beror på läckage genom tätskikt	Antal år utan	Avdrag per påbörjad
- keramiska plattor, natursten och Sjösten	10 år	>10-20 år = 50 % >20-25 år = 75
- golv- och väggmatta och övriga material	5 år	> 5-15 år = 50 % Över 15 år=100 %

Ersättning beräknas utifrån angivna procenttal på allt arbete och material i våtutrymme, avseende återmontering av inredning och *installationer* samt *återställande* av *ytklädnad* och *tätskikt* som innefattas av bostadsrättshavares ansvar.

Om *ytklädnad* är av olika material till exempel plastmatta och kakel, bedöms åldersavdraget utifrån den *ytklädnad* där skadan uppkommit.

6.4.1 Avskrivningsskydd

Om bostadsrättshavare drabbas av ersättningsbar egendomsskada och denne inte har någon del i orsaken till skadan, ersätts *återställandet* utan tillämpning av åldersavdrag, upp till 30 000 kr per lägenhet. För överskjutande del är åldersavdraget begränsat till 70 000 kr per lägenhet och skadetillfälle.

Avskrivningsskyddet gäller inte för den lägenhet där skadan uppstått om orsaken är av sådant slag att *installation/* byggnadsdel, för vilka den boende har underhållsansvar för enligt stadgar och / eller bostadsrättslag, är orsak till den inträffade skadan.

6.4.2 Kyl-/ fryscompressorer

Vid skada på kyl-/ fryscompressor värderas skadan till kostnaden för *återställande* med avdrag för värdeminskning.

Avdrag för värdeminskning görs med 8 % av återställandekostnaden för varje år som förflutit från och med tredje året sedan egendomen första gången togs i bruk. Avskrivningen begränsas till högst 80 % av värdet på föremål som före skadan var funktionsdugligt.

7. Ersättningsregler

Försäkringen skall inte bereda den försäkrade någon vinst utan endast lämna ersättning för liden skada, även om försäkringsbeloppet är högre.

7.1 Skadeersättning

Protector ersätter

- skadekostnad värderad enligt punkt 6
- röjningskostnad med mera enligt punkt 7.2
- räddningskostnad enligt Allmänna avtalsbestämmelser och Definitioner Förklaringar AB-DF, punkt 41.3

med avdrag för

- självrisk enligt punkt 8
- eventuellt leverantörsåtagande enligt Allmänna avtalsbestämmelser och Definitioner - Förklaringar AB-DF, punkt 39.4
- övriga bestämmelser som kan inverka på ersättningen, till exempel påföljd vid åsidosättande av säkerhetsföreskrifter enligt punkt 38.20.

Högsta ersättning som kan lämnas är försäkringsbeloppet.

7.2 Röjningskostnad med mera

Försäkringen ersätter kostnader för röjning efter ersättningsbar skada på försäkrad egendom enligt följande regler.

Inom försäkringsbeloppet ersätts kostnader för nödvändig rivning, röjning, borttransport, destruktion och deponering. Ersättningen begränsas till försäkringsbeloppet.

8. Självrisk

Vid varje skadetillfälle dras från beräknad skadekostnad enligt punkt 6, röjningskostnad med mera enligt punkt 7.2 och räddningskostnad enligt Allmänna avtalsbestämmelser och Definitioner Förklaringar AB-DF, punkt 41.3 ett belopp som utgör den försäkrades självrisk.

Vid skada som ersätts enligt detta villkor är självriskan

- Vid vattenskada 3 000 kronor per lägenhet och skadetillfälle
- Vid övriga skadehändelser 2 000 kronor per lägenhet och skadetillfälle

Särskild självrisk

- Självriskan är 20 000 kr utöver avtalad grundsjälvrisk, vid skada genom utströmning från tätskikt med anslutningar och genomföringar

Självriskskydd

Vid skada då bostadsrättshavaren samtidigt nyttjar både det gemensamma bostadsrättstillägget och sin hemförsäkring gäller det gemensamma bostadsrättstillägget utan självrisk. Detta gäller oberoende av hemförsäkringsbolag. Självriskskyddet gäller inte vid dubbelförsäkring mot bostadsrättstillägg på hemförsäkring och inte heller rättsskydd. *Den försäkrade* måste visa att självriskavdrag skett på hemförsäkringen och med vilket belopp.

I det fall hemförsäkringens självrisk inte uppgår till den självrisk som gäller för skadan enligt punkt 8, avräknas ett självriskbelopp som utgör skillnaden mellan av hemförsäkringsbolaget avdragen självrisk och självrisk enligt punkt 8.

38. Säkerhetsföreskrifter och påföljd vid åsidosättande av säkerhetsföreskrift

Med ändring av Allmänna avtalsbestämmelser och Definitioner - Förklaringar AB-DF, punkt 38 gäller istället följande.

Med säkerhetsföreskrift avses en föreskrift om vissa bestämda handlingssätt eller anordningar som är avsedda att förebygga eller begränsa skada eller om vissa bestämda kvalifikationer hos *den försäkrade* eller dennes anställda eller andra medhjälpare.

Den försäkrade har att följa nedanstående säkerhetsföreskrifter. *Den försäkrade* svarar gentemot Protector för att säkerhetsföreskrifterna även följs av

- den försäkrades make, sambo eller annan familjemedlem när den försäkrade egendomen utgör gemensam bostad
- annan som med den försäkrades samtycke haft tillsyn över den försäkrade egendomen.

38.1 Säkerhetsföreskrifter - Generella regler

För att förhindra skada skall *den försäkrade* och annan som denne svarar för

- följa de föreskrifter som finns i lag eller som meddelas av myndighet
- förvara brandfarliga vätskor eller annan brandfarlig egendom enligt myndighets och tillverkares föreskrifter
- följa föreskrift om brandskydd som finns i lag eller meddelats av myndighet. Vid exempelvis installation av kamin, värmepanna och elektriska installationer får endast av behörig myndighet godkända produkter användas och installationen skall utföras fackmässigt i enlighet med gällande branschregler
- se till att installationer och montering är fackmässigt utförda och att tillverkares, leverantörers eller installatörers anvisningar för användande, installation, skötsel och underhåll följs.

38.2 Säkerhetsföreskrifter Snötryck och snöras

För att förhindra skada genom

- *snötryck* skall *den försäkrade* undanröja långtidspåverkande snö last på tak. Vid extrem nederbörd, andra extrema väderförhållanden eller plötsliga väderomslag skall röjning ske vid första möjliga tillfälle
- *snöras* skall *den försäkrade* undanröja snö på tak. Vid extrem nederbörd, andra extrema väderförhållanden eller plötsliga väderomslag skall röjning ske vid första möjliga tillfälle

38.3 Säkerhetsföreskrifter Vatten- och vätskeutströmning samt skada på installation och maskinell utrustning

För att förhindra skada genom utströmning av vatten eller annan vätska och skada på *installation* och maskinell utrustning skall

- *installation* för vatten eller vätska ha tillräcklig isolering och temperaturen i lägenhet/ *försäkringslokal* vara tillräckligt hög för att förhindra skada genom frysning. I uppvärmd *byggnad* skall alla ledningar och behållare tömmas på vatten. Det vatten som blir kvar skall antifrysbehandlas. Vattnets huvudkran skall vara stängd om byggnaden lämnas obebodd och utan tät tillsyn
- invändig *installation* för regn- och smältvatten uppfylla de krav som ställs på avloppsledningar enligt Boverkets Byggregler och gällande norm vid tidpunkten för uppförandet eller reparationen
- *tätskikt* i *våtutrymme* uppfylla de funktionskrav som uppställs enligt Boverkets Byggregler och vara utförda enligt de branschregler och normer som är gällande vid tidpunkten för uppförandet eller reparationen
- *installation* för vatten eller annan vätska vara utförd enligt de branschregler och normer som är gällande vid tidpunkten för uppförandet eller reparationen samt vara provad och godkänd i vedertagen ordning.

38.20 Påföljd om säkerhetsföreskrift inte följts

Har säkerhetsföreskrift inte följts kan ersättningen vid en skada minskas med ett särskilt avdrag som görs utöver självrisikavdragefter vad som är skäligt med hänsyn till förhållandets samband med den inträffade skadan, det uppsåt eller den vårdslöshet som har förekommit och omständigheterna i övrigt. Ersättningen sätts vanligtvis ned med 25 % av den ersättning som annars skulle ha betalats från försäkringen. Vid allvarlig försumlighet görs en större nedsättning varvid ersättning helt kan utebli.

Ersättning sätts inte ned vid försumlighet av någon som var allvarligt psykiskt störd eller var under tolv år och inte heller vid handlande i samband med försvarligt nödläge.

39. Allmänna undantag

Med ändring av Allmänna avtalsbestämmelser och Definitioner - Förklaringar, AB-DF, undantagspunkten 39.3 gäller nedanstående punkt. Övriga undantagspunkter i Allmänna avtalsbestämmelser och Definitioner - Förklaringar AB-DF, punkt 39 gäller.

39.3 Framkallande av försäkringsfall

Om *den försäkrade* uppsåtligen har framkallat ett försäkringsfall, lämnas inte ersättning från försäkringen såvitt angår honom. Detsamma gäller i den mån *den försäkrade* uppsåtligen har förvärrat följderna av ett försäkringsfall.

Har *den försäkrade* genom grov vårdslöshet framkallat ett försäkringsfall eller förvärrat dess följder, kan ersättningen sättas ned såvitt angår honom efter vad som är skäligt med hänsyn till hans förhållanden och omständigheterna i övrigt. Detsamma gäller om *den försäkrade* annars måste antas ha handlat eller underlåtit att handla i vetskap om att detta innebar en betydande risk för att skadan skulle inträffa.

Med den försäkrades handlande likställs handlande av

- den försäkrades make, sambo eller annan familjemedlem när den försäkrade egendomen utgör gemensam bostad
- annan som med den försäkrades samtycke haft tillsyn över den försäkrade egendomen

Ersättning sätts inte ned vid försumlighet av någon som var allvarligt psykiskt störd eller var under tolv år och inte heller vid handlande i samband med försvarligt nödläge.

42. Skaderegleringsbestämmelser och preskription

Med ändring av Allmänna avtalsbestämmelser och Definitioner - Förklaringar, AB-DF, upphävs punkterna 42.3 och 42.4.2. Övriga punkter i Allmänna avtalsbestämmelser och Definitioner - Förklaringar, AB-DF, punkt 42 gäller.

Allmänna avtalsbestämmelser och Definitioner Förklaringar, AB-DF

För försäkringen gäller i övrigt Allmänna avtalsbestämmelser och Definitioner - Förklaringar, AB-DF samt Försäkringsavtalslagen.