

FÖRORD

Denna bok *Fastighetsförsäkring* är en uppföljare av boken *Entreprenadförsäkring*, som gavs ut 2017 och som behandlar entreprenörens försäkringsskydd. Boken *Fastighetsförsäkring* handlar om den försäkring som en fastighetsägare tecknar, ibland i egenskap av en entreprenörs beställare.

Denna bok är avsedd att användas både som lärobok i försäkringsrätt för företag och som handbok för fastighetsägare, fastighetsförvaltare och andra som söker en beskrivning av eller en kommentar till den kombination av villkor för företagsförsäkring som brukar kallas fastighetsförsäkring.¹ Att förklara hur ett försäkringsskydd ser ut och att tolka olika försäkringsvillkor är normalt ingen lätt uppgift. Därför har jag valt att med hjälp av frågor och svar underlätta förståelsen av försäkringsskyddet, även hos den som inte är jurist. För den läsare som söker ytterligare information finns i anslutning till de korta svaren mer utförliga kommentarer, ibland tillsammans med exempel och illustrationer.

Boken utgår från försäkringsvillkoren i de tre ledande och rikstäckande försäkringsbolagen här i landet – If Skadeförsäkring (Försäkringsvillkor för Egendom och Avbrott), Länsförsäkringar (V 066:17) och Trygg-Hansa (Basvillkor B1 version 17) samt ett lokalt försäkringsbolag för fastighetsförsäkring, Brandkontoret (F:1). På grund av konkurrensen inom försäkringsbranschen finns det en hel del skillnader mellan bolagens försäkringsvillkor och däri beskrivet försäkringsskydd. Även om åtskilligt har förändrats sedan 1980-talet, då försäkringsbolagen ännu samarbetade kring villkorsutformningen och skaderegleringen, finns det än idag ofta en samsyn mellan bolagen som utgör en form av branschstandard för försäkringsbolagen inom landet. Boken syftar till att beskriva och kommentera denna standard.

Bokens format och syfte medger inte omfattande referenser till litteratur och rättspraxis. Jag refererar därför inte till utländsk litteratur eller till rättskällor från tiden före år 2000. Ett undantag görs för prejudicerande utlåtanden från Skadeförsäkringens Villkorsnämnd.²

1 En fastighetsförsäkring som tecknas av en bostadsrättsförening hör till kategorin företagsförsäkring.

2 Skadeförsäkringens Villkorsnämnd verkade under åren 1949–2000 i Försäkringsförbundets regi. Utlåtandena har än idag betydelse för försäkringsbolagens tolkningar och tillämpningar av alla de gamla villkorstexter som finns kvar från den tid då Villkorsnämnden verkade. En utförlig redogörelse för nämndens praxis under dess senare verksamhetstid ges i Lagerström, *Företagsförsäkring*. Ett antal utlåtanden är refererade i Ullman, *Försäkring och ansvarsfördelning*, vers. II. Utlåtandena arkiveras av branschorganisationen Svensk Försäkring. Principiellt viktiga utlåtanden finns publicerade i *Rättsfall Försäkring Skadestånd* som fram till 2019 gavs ut av Konsumenternas Försäkringsbyrå.

Stor nytta har jag haft av de kommentarer till mitt manus som lämnats av en försäkringsexpertis bestående av följande personer: Skaderegleringseset Stefan Persson, villkorsekvilibristen Roger Pålsson (tidigare kollegor i Skandia och If), universitetslektor jur. dr Britta Behrendt Jonsson (kollega vid Linköpings universitet), försäkringsjurist Lisa Donlau och skadechef Ebba Winqvist (Länsförsäkringar Östgöta), försäkringsjuristerna Christin Brohmé och Johan Gustafsson (Trygg-Hansa), underwriter Eva Lindgren och chefsunderwriter Staffan Ljung (If Skadeförsäkring), försäkringschef Karin Hallberg (Stockholms Stads Brandförsäkringskontor) samt executive general adjuster Victoria Thomasfolk (Crawford & Co). Till alla er uttrycker jag min stora uppskattning. Sist men inte minst vill jag tacka min kära hustru Ingrid som med en domares tränade blick och språkkänsla även denna gång korrekturläst mitt manuskript.

Sjöhaga Gård, Sparreholm, den 7 januari 2021

Harald Ullman

INNEHÅLL

FÖRORD 3

FÖRKORTNINGAR 11

- 1** 1. ALLMÄNT OM FÖRSÄKRING 12
 - 1.1 Försäkringsavtalets ingående 12
 - 1.2 Försäkringsavtalets beståndsdelar 12
 - 1.3 De försäkrade 12
 - 1.4 Försäkringstiden 13
 - 1.5 Försäkringsformer 13
 - 1.6 Tolkning av försäkringsvillkor 13

- 2** 2. GRUNDLÄGGANDE BEGREPP OCH TERMER 16

- 3** 3. FÖRSÄKRINGSSKYDDET I FASTIGHETSFÖRSÄKRINGEN 20
 - 3.1 Försäkringsskyddet i egendomsförsäkringen 20
 - 3.1.1 För vem gäller försäkringen? 21
 - 3.1.2 Var gäller försäkringen? 21
 - 3.1.3 Under vilken tid gäller försäkringen? 22
 - 3.1.4 Egendom som är försäkrad 23
 - 3.1.5 Fastighetsförsäkringens olika beloppsbegränsningar 25
 - 3.1.5.1 Försäkringsbelopp 25
 - 3.1.5.2 Självrisk 27
 - 3.1.6 Försäkrade skadehändelser i egendomsförsäkringen 28
 - 3.1.6.1 Händelsekategorier 28
 - 3.1.6.2 Hur vet jag att den skada som jag har drabbats av täcks av fastighetsförsäkringen? 29
 - 3.1.6.3 Brandförsäkringen 29
 - 3.1.6.4 Natur- och klimatskadeförsäkring 31
 - 3.1.6.5 Vattenskadeförsäkring 35
 - 3.1.6.5.1 Vad ingår i vattenskadeförsäkringen? 35
 - 3.1.6.5.2 Frågor om hur försäkringen gäller vid utströmning från ledningssystem och därtill anslutna anordningar 36
 - 3.1.6.6 Inbrottsförsäkringen 44
 - 3.1.6.7 Glasförsäkringen 46

3.1.6.8	Skadegörelseförsäkring	47
3.1.6.9	Transportförsäkring	47
3.1.7	Vanliga tillägg till grundskyddet i egendomsförsäkringen	48
3.1.7.1	Allriskförsäkring för fastighet	48
3.1.7.2	Maskinförsäkring	49
3.1.7.3	Försäkring av befintlig egendom	55
3.1.7.4	Kollektiv olycksfallförsäkring	55
3.1.7.5	Skadedjursförsäkring	56
3.1.7.6	Sanering efter dödsfall	57
3.2	Försäkringsskyddet i hyresförlustförsäkringen	57
3.3	Försäkringsskyddet i ansvarsförsäkringen – Grundskyddet	64
3.3.1	Allmänna frågor om ansvarsförsäkringen	64
3.3.2	Frågor om försäkringstiden	69
3.3.3	Ansvarsförsäkringens geografiska omfattning	71
3.3.4	Frågor om försäkringsbeloppet	71
3.3.5	Ansvarsförsäkringens skydd vid skadeståndskrav i avtalsförhållande	72
3.3.6	Ansvarsförsäkringens skydd vid miljökada?	73
3.3.7	Arbetskada	74
3.3.8	Låsbyte efter förlorade nycklar	75
3.3.9	Skada på sak som anförtratts den försäkrade	75
3.3.10	Skadeståndsansvar på grund av integritetsbrott	76
3.3.11	Skadeståndsansvar på grund av brister vid arbeten i våtutrymme	76
3.3.12	Dubbelförsäkring	77
3.4	Ansvarsförsäkringen – Tilläggsskydd	77
3.4.1	Miljökada	77
3.4.1.1	Byggherreansvarsförsäkring	77
3.4.1.2	Miljöansvarsförsäkring	80
3.4.1.3	Miljökostnadsförsäkring	81
3.4.2	Förmögenhetsskada	82
3.4.2.1	Rättsskyddsförsäkring	82
3.4.2.2	Styrelseansvarsförsäkring	83
3.4.2.3	Förmögenhetsbrottsförsäkring	83
4	4. SKADEREGLERING	86
4.1	Skadeanmälan	86
4.2	Principer för hur skaderegleringen ska gå till	88
4.2.1	God försäkringsstandard	88
4.2.2	Försäkringsbolagens gemensamma skaderegleringsnorm – ”Grundläggande principer för skadebehandling”	91
4.2.3	Etablerad skaderegleringspraxis	96
4.3	Beräkning av skadeersättningen	100

4.3.1	Värdering av skadan	100
4.3.1.1	Egendomsförsäkring	100
4.3.1.2	Avbrottsförsäkring/hyresförlustförsäkring	106
4.3.1.3	Ansvarsförsäkring	107
4.3.2	Röjningskostnad	107
4.3.3	Räddningskostnad	107
4.3.4	Olika avdrag från skadebeloppet	109
4.3.4.1	Självrisk	109
4.3.4.2	Underförsäkring	113
4.3.4.3	Påföljd när den försäkrade bryter mot försäkringsavtalets förpliktelser	115
4.3.4.3.1	Påföljd när försäkringstagaren försummar att anmäla skada inom viss tid eller att medverka till utredningen av försäkringsfall	115
4.3.4.3.2	Påföljd när försäkringstagaren försummar upplysningsplikten och anmälningsplikten	116
4.3.4.3.3	Påföljd när den försäkrade framkallat skadefallet med uppsåt, genom grov vårdslöshet eller i vetskap om betydande skaderisk	118
4.3.4.3.4	Påföljd när den försäkrade har försummat säkerhetsföreskrifter	118
4.3.4.3.5	Påföljd när den försäkrade försummat sin räddningsplikt	120
4.4	Dubbelförsäkring	122
4.4.1	Allmänna frågor om dubbelförsäkring	122
4.4.2	Frågor om försäkringsvillkoren	124
4.4.3	Frågor om DÖ	125
4.5	Regress avseende utbetalad skadeersättning	134
4.5.1	Allmänna frågor om regressrätt	134
4.5.2	Frågor om RÖ	136
4.6	Skaderegleringens gång	142
5	5. FÖRSÄKRINGSAVTALET I ÖVRIGT	144
5.1	Försäkringsavtalets förpliktelser	144
5.1.1	Försäkringsavtalets huvudförpliktelser	144
5.1.1.1	Försäkringsbolagets huvudförpliktelse – ansvaret för framtida skadehändelser	144
5.1.1.2	Försäkringstagarens huvudförpliktelse – betalningsplikt avseende premie	147
5.1.2	Försäkringsavtalets biförpliktelser	148
5.1.2.1	Informationsplikten och upplysningsplikten	148

5.1.2.1.1	Försäkringsbolagets informationsplikt	148
5.1.2.1.2	Försäkringstagarens informationsplikt och upplysningsplikt	152
5.1.2.2	Plikten att inte framkalla skada	154
5.1.2.3	Plikten att iakttä avtalade säkerhetsföreskrifter	155
5.1.2.3.1	Allmänt om säkerhetsföreskrifter	155
5.1.2.3.2	Säkerhetsföreskrifter för brandfarliga heta arbeten	159
5.1.2.3.3	Säkerhetsföreskrifter för VVS-arbeten ("våta arbeten")	164
5.1.2.3.4	Säkerhetsföreskrifter vid stöld och inbrott	165
5.1.2.4	Räddningsplikten	166
5.2	Försäkrat intresse	168
5.3	Allmänna undantag	170
5.3.1	Undantag för skada som den försäkrade framkallat med uppsåt, genom grov vårdslöshet eller medvetet risktagande	170
5.3.2	Leverantörsåtagande/leverantörsgaranti	172
5.3.3	Övriga allmänna undantag	175
5.4	Uppsägning av försäkringsavtalet	175
5.5	Twist om ersättning	177
6	6. SÄRSKILDA AVTALSFRÅGOR	180
6.1	Preskription	180
6.2	Tredje mans rätt enligt försäkringsavtalet	183
6.2.1	Medförsäkring	183
6.2.2	Direktkrav vid ansvarsförsäkring	185
6.2.3	Otillräckligt försäkringsbelopp vid ansvarsförsäkring	187
6.3	Försäkringsskydd vid entreprenadarbeten	187
6.3.1	Entreprenadavtalet	187
6.3.2	Entreprenadförsäkring	189
6.4	Skada i bostadsrättslägenhet	193
6.5	Skada i ägarlägenhet	200
6.6	Skada i hyreslägenhet	200
6.7	Fastighetsförsäkringen och hemförsäkringen	201
	LITTERATURFÖRTECKNING	202
	RÄTTSFALLSFÖRTECKNING	205
	BILAGOR	
	Bilaga 1. Minimiomfattningen AB/ABT	210
	Bilaga 2. Försäkringsbevis	221

Bilaga 3. Basomfattning för konsultansvarsförsäkring enligt ABK 09	222
Bilaga 4. Överenskommelse om gradvis uppkommen vattenskada på byggnad	226
Bilaga 5. Branschregler för fuktsäkerhet	229
Bilaga 6. Försäkringsbolagens skadebehandlingsregler	234
Bilaga 7. Dubbelförsäkringsöverenskommelserna (DÖ) – företag samt privat och privat/företag	235
Bilaga 8. Regressöverenskommelsen (RÖ)	243
Bilaga 9. If:s försäkringsvillkor gällande heta arbeten	246
Bilaga 10. Fastighetsägarens delegering av arbetsuppgiften som tillståndsansvarig	247
Bilaga 11. Uppdrag som tillståndsansvarig vid heta arbeten	249
Bilaga 12. Tillståndsansvarigs checklista	251
Bilaga 13. Överenskommelse om skyddande av lösöre vid byggskada	253
Bilaga 14. Allmänna kommittén	255
Bilaga 15. Lag om säkerhetsrätt till försäkringsersättning	259
Bilaga 16. Bostadsrättslagen 7 kap. 12§ – bostadsrättshavarens ansvar	261
Bilaga 17. Checklista fastighetsförsäkring vid skada i bostaden	262
Bilaga 18. Checklista fastighetsförsäkring vid skada i hyresrätt	264
SAKREGISTER	267

FÖRKORTNINGAR

AvtL	Lag (1915:218) om avtal och andra rättshandlingar på förmögenhetsrättens område ("Avtalslagen")
BRL	Bostadsrättslag (1991:614)
FAL	Försäkringsavtalslag (2005:104)
FDL	Lag (2018:1219) om försäkringsdistribution
FRL	Försäkringsrörelselagen (2010:2043)
FSAB	Försäkringsbolagens Service AB
GFAL	"Gamla FAL" (1927 års lag om försäkringsavtal)
JT	Juridisk Tidskrift
NFT	Nordisk Försäkringstidskrift
NJA	Nytt Juridiskt Arkiv
MB	Miljöbalken
Prop	Proposition
SkVn	Skadeförsäkringens Villkorsnämnd
Svjt	Svensk Juristtidning

1

ALLMÄNT OM FÖRSÄKRING

1.1. Försäkringsavtalets ingående

Ett försäkringsavtal träffas genom att en försäkringstagare tecknar en försäkring hos ett försäkringsbolag. Försäkringstagaren blir genom försäkringsavtalet försäkrad mot de risker som försäkringen gäller för. I försäkringsavtalet åtar sig försäkringsbolaget att betala ersättning för sådan skada som uppkommit när en risk som försäkringen täcker har realiserats.

1.2 Försäkringsavtalets beståndsdelar

Ett försäkringsavtal består i huvudsak av försäkringsbrevet och försäkringsvillkoren.

Försäkringsbrevet är den kontraktshandling, som innehåller grundläggande uppgifter om försäkringstagaren, försäkringstiden, avtalad premie, försäkringsbelopp, självrisker, försäkringsställen (dvs. på vilka ställen som verksamheten bedrivs), vilka försäkringsvillkor som avtalats etc.

Försäkringsvillkoren indelas i *Allmänna villkor* och *Särskilda villkor*. De allmänna villkoren beskriver försäkringens grundskydd. De särskilda villkoren utvidgar eller begränsar detta grundskydd och syftar till att anpassa försäkringsskyddet på ett ändamålsenligt sätt till försäkringstagarens specifika verksamhetsrisker.³

1.3 De försäkrade

De försäkrade i ett försäkringsavtal är försäkringstagaren och andra personer – fysiska eller juridiska – som anges i försäkringsbrevet eller i villkoren. En person som har förmånen att vara skyddad av en försäkring som en försäkringstagare tecknat brukar kallas *medförsäkrad*.

Exempel på en medförsäkrad är en kund till en försäkringstagare som hyrt ut egendom till denne.

³ Utvidgning eller begränsning av skyddet kan även göras genom att en särskild text härom skrivs i försäkringsbrevet.

1.4 Försäkringstiden

Försäkringstiden för försäkringsavtal är som regel ett år. Avtalet förnyas genom att försäkringstagaren betalar den premie som försäkringsbolaget aviserat. En sådan försäkring kallas *årsförsäkring*.

I olika sammanhang, främst vid större projekt, kan det vara rationellt att istället för en årsförsäkring teckna en *projektförsäkring*, som enbart gäller för projektriskerna och som betalas med en engångspremie. Försäkringen tecknas av någon av avtalsparterna i projektet, t.ex. den totalentreprenör som byggherren anlitat för projektets genomförande. Projektförsäkringens försäkringstid anges i försäkringsbrevet.

1.5 Försäkringsformer

Inom sakförsäkring finns det flera olika försäkringsformer. I grova drag kan man dela in försäkringsformerna i följande tre kategorier.

Egendomsförsäkring täcker risken för egendomsskada på den försäkrade egendomen. Exempel på egendomsförsäkring är brandförsäkring, vattenskadeförsäkring och allriskförsäkring.

Avbrottsförsäkring omfattar risken för *avbrottskada*, som uppkommit till följd av en inträffad egendomsskada. Exempel på avbrottsförsäkring är det avbrottsmoment som ingår som standard i företagsförsäkringen samt hyresför-lustmomentet i fastighetsförsäkringen.

Ansvarsförsäkring ger skydd vid skadeståndskrav genom att lämna ersättning för *ansvarsskada* som den försäkrade enligt gällande skadeståndsrätt är skyldig att betala.

1.6 Tolkning av försäkringsvillkor

Rättsläget ifråga om vilka faktorer som ska ligga till grund för tolkningen av försäkringsavtal har Högsta domstolen sammanfattat i NJA 2018 s. 834 på följande sätt.

Vid tolkningen av ett försäkringsvillkor av standardkaraktär, exempelvis i en ansvarsförsäkring, ska hänsyn tas till ett antal faktorer. Vissa av dessa är typiska just för försäkringsavtal. Andra faktorer är sådana som har betydelse generellt vid tolkning av villkor av standardkaraktär. Det centrala är ofta det omtvistade villkorets ordalydelse. När ordalydelsen ger utrymme för olika tolkningar, liksom när ordalydelsen inte ger något besked alls, kan ledning sökas i systematiken och de övriga försäkringsvillkoren. Också andra faktorer kan ha betydelse, exempelvis villkorets syfte i den mån ett sådant går att utröna och vad som sakligt

sett är en förnuftig och rimlig reglering. (Jfr t.ex. NJA 2001 s. 750, NJA 2006 s. 53, NJA 2013 s. 253 p. 6 och NJA 2017 s. 237 p. 14). Flera olika faktorer ska således beaktas vid tolkningen av försäkringsvillkor. Vilken eller vilka tolkningsfaktorer som ska vara utslagsgivande kan inte anges generellt, utan får avgöras utifrån en helhetsbedömning i det enskilda fallet.”

Villkorstolkning av domstol kan medföra att ett försäkringsvillkor betraktas oskäligt och jämkas bort med stöd av 36 § AvtL.⁴

⁴ Ett omfattningsvillkor som gjorde försäkringsskyddet beroende av den försäkrades uppsikt över den försäkrade egendomen upphävdes i HD:s dom i mål T497-20 ("Mobillförsäkringen"). Se närmare om oskäligen villkor i Bertil Bengtsson, *Försäkringsavtalsrätt*, s. 79 ff, Eva Lindell-Frantz, "Försäkringsvillkor som reglerar processuella förhållanden", *Uppsatser om försäkringsvillkor*, s. 139 ff. samt i samma antologi Marcus Radetzki, "Vad utmärker ett oskäligt försäkringsvillkor?", s. 233 ff.

FÖRSÄKRINGSSKYDDET I FASTIGHETSFÖRSÄKRINGEN

Fastighetsförsäkringen är en så kallad paketförsäkring som består av ett grundskydd och ett tilläggskydd. Gemensamt för alla fastighetsförsäkringar är att grundskyddet utgörs av egendomsförsäkring, hyresförlustförsäkring och ansvarsförsäkring. Tilläggskyddets innehåll varierar från försäkringsbolag till försäkringsbolag.

Villkorstexten i fastighetsförsäkringen är ursprungligen – i likhet med de flesta paketförsäkringar såsom den kombinerade företagsförsäkringen ("Koff") och affärsförsäkringen – hämtad från de Allmänna villkoren för Företagsförsäkring (K 700), som försäkringsbolagen i samarbete utformade i fyra omgångar fram till 1979 (K 700:4). Att fastighetsförsäkringen och den kombinerade företagsförsäkringen har en gemensam historik medför att försäkringsskyddet i dessa försäkringar har en hel del gemensamt. Den följande kommentaren till fastighetsförsäkringen kan därför, i stora delar, tillämpas även på andra företagsförsäkringar.¹⁰

3.1 Försäkringsskyddet i egendomsförsäkringen

Fastighetsförsäkringens viktigaste moment är egendomsförsäkring, hyresförlustförsäkring och ansvarsförsäkring. I dessa moment anges fastighetsförsäkringens grundskydd. Detta skydd kan utvidgas genom att tilläggsförsäkring tecknas. I det följande kommer grundskyddet och de vanligaste tilläggsförsäkringarna att behandlas.

¹⁰ Bolagen utarbetade även en gemensam villkorskommentar till dessa villkor. Kommentaren publicerades av FSAB.

3.1.1 För vem gäller försäkringen?

Fastighetsförsäkringen gäller för försäkringstagaren och vanligtvis även för annan ägare vid skada som uppkommit på sådan egendom som i försäkringsbrevet anges som försäkrad.¹¹

Skyddet till förmån för annan ägare förutsätter att försäkringstagaren med anledning av en skada antingen

- är ersättningsskyldig mot ägaren på grund av innehållet i ett skriftligt avtal med denne eller på grund av allmänna ersättningsregler i gällande rätt,¹² eller
- har åtagit sig att teckna försäkring som täcker aktuell skada (dvs. har försäkringsplikt).

Enligt vissa försäkringsvillkor gäller försäkringsskyddet för annan ägare endast om denne inte kan få ersättning ur sin egen försäkring för den egendom som skadats. Ett sådant förbehåll är enligt försäkringsavtalslagen normalt inte giltigt.¹³

KOMMENTAR:

Att försäkringen inte enbart gäller för den som tecknat försäkringen – försäkringstagaren – utan även för ”annan ägare” betyder att både försäkringstagaren och den medförsäkrade ”andre ägaren” kan anmäla en inträffad skada för att dra nytta av försäkringsskyddet.

När försäkringsersättningen betalas till försäkringstagaren – vilket är grundregeln – ska den avse det belopp som försäkringstagaren enligt dispositiv ersättningsrätt eller skriftligt avtal är skyldig att betala till den - ägaren.

3.1.2 Var gäller försäkringen?

Fastighetsförsäkringen gäller på försäkringsstället, dvs. på den adress, vid det kvartersnummer eller med den fastighetsbeteckning som anges i försäkringsbrevet och där försäkrad egendom förvaras. På annan plats än försäkringsstället gäller försäkringen i begränsad omfattning – i tid eller till belopp – enligt vad som närmare beskrivs i försäkringsvillkoren.¹⁴

¹¹ Se avsnitt 3.1.4 Egendom som är försäkrad.

¹² Se avsnitt 5.2 Försäkrat intresse.

¹³ Se avsnitt 4.4 Dubbelförsäkring.

¹⁴ Försäkringsbolagen har så olika villkor avseende försäkringsskyddet på annan plats än försäkringsstället att en generell beskrivning av egendomsförsäkringens geografiska giltighetsområde inte låter sig göras här.

3.1.3 Under vilken tid gäller försäkringen?

Fastighetsförsäkringen gäller för skada som inträffar under försäkringstiden om försäkringen är i kraft. Försäkringstiden är den avtalstid som anges i försäkringsbrevet. Med skada i egendomsförsäkringens mening ("egendomsskada") avses en inträffad fysisk förändring av den försäkrade egendomen till det sämre. En egendomskada anses inträffa under hela den tid som skadeförloppet pågår.

KOMMENTAR:

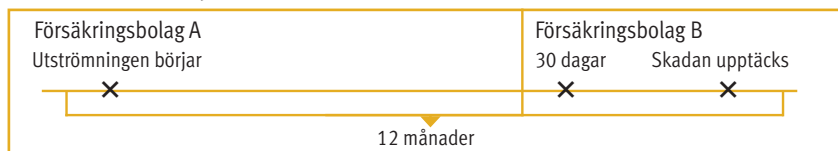
Försäkringstiden är den tidsram som gäller för försäkringsskyddet. Om uppsägning av försäkringsavtalet inte har gjorts – som regel senast en månad innan årsförfallodagen – förlängs försäkringstiden automatiskt med ett år förutsatt att premien betalas i tid, dvs. senast på årsförfallodagen. Betalas premien senare upphör försäkringsskyddet temporärt fram till dagen efter den dag då betalningen mottas av försäkringsbolaget.¹⁵

Ett gradvis skadeförlopp som sträcker sig över mer än en enda försäkringsperiod (vanligen 12 månader) kan beröra mer än ett enda försäkringsavtal. Om ett och samma försäkringsavtal varit i kraft under tiden för det gradvisa skadeförloppet regleras skadan som en enda skada.

Exempel på en gradvis inträffad egendomskada är vattenskada på grund av utströmning från ledningssystem eller skada genom skadedjur. Denna typ av skadehändelse sker ofta i det fördolda och kan därför pågå under lång tid innan den upptäcks. Detta förhållande kan medföra problem om skadan inträffat under tid som fastighetsförsäkring funnits i två eller flera försäkringsbolag. När det gäller vattenskada har försäkringsbolagen därför träffat en "Överenskommelse om gradvis uppkommande vattenskada på byggnad" enligt vilken en sådan skada som upptäcks mer än 30 dagar efter försäkringstagarens byte av försäkringsbolag ska regleras så att det "nya bolaget" av en schablontid, dvs. en enligt överenskommelsen uppskattad skadeförloppstid på 12 månader, svarar för den försäkringstid under vilka skadeförloppet pågått i det nya bolaget, medan det "gamla bolaget" svarar för övrig tid. Se överenskommelsens text och förteckningen över anslutna bolag i Bilaga 4.

Överenskommelsen gäller alla former av egendomsförsäkring, även hemförsäkring med bostadsrättstillägg. Se exempel i Figur 1 och i överenskommelsens text.

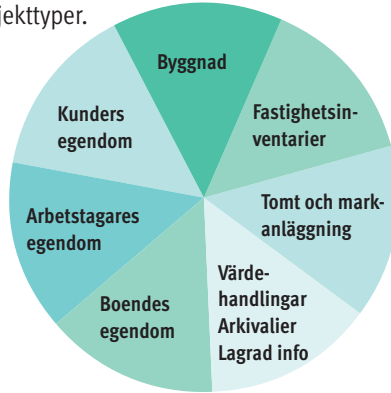
Figur 1. Skadeexempel.



B reglerar skadan och betalar enligt exemplet 2 mån. A betalar enligt exemplet 10 mån.

15 Se närmare i avsnitt 5.1.1 Försäkringsavtalets huvudförpliktelser. Om försäkringstagaren lämnat ett betalningsuppdrag till en bank eller annan liknande betalningsförmedlare anses enligt 8 kap. 17 § andra stycket och 5 kap. 5 § FAL betalning ha skett den dag då uppdraget lämnades.

Figur 2. Exempel på objekttyper.



3.1.4 Egendom som är försäkrad

Försäkrad egendom är sådan egendom som anges med objekttyp¹⁶ (exempelvis Byggnad, Inventarier) i försäkringsbrevet eller i försäkringsvillkoren, vanligtvis med uppgift om vilket försäkringsbelopp som gäller för just denna objekttyp. Se exempel på olika objekttyper i Figur 2.¹⁷

KOMMENTAR:

I försäkringsvillkoren preciseras ytterligare vilken egendom som är försäkrad i fastighetsförsäkringen. Det görs med hjälp av så kallade negativa omfattningsbestämmelser i form av undantag för olika slags egendom. För att egendom ska vara försäkrad förutsätts dessutom att försäkringstagaren har ett ekonomiskt intresse (så kallat "försäkrat intresse") i egendomen.¹⁸

Fastighetsförsäkringen syftar till att skydda försäkringstagaren mot tre olika slag av ekonomisk förlust med anledning av skada som uppstår i den försäkrade verksamheten, nämligen förlust som drabbar försäkringstagaren

1. såsom ägare av den försäkrade egendomen,
2. på grund av den ersättningsskyldighet som kan uppstå gentemot annan ägare (annan än försäkringstagaren) av den försäkrade egendomen, och
3. såsom försäkringstagare av en försäkring som denne tecknat på grund av försäkringsplikt gentemot avtalspart.

¹⁶ Se kapitel 2. Grundläggande begrepp och termer.

¹⁷ Försäkringsbolagen saknar en gemensam terminologi för objekttyper. En beskrivning av objekttyper i fastighetsförsäkring kan därför enbart baseras på exempel.

¹⁸ Se avsnitt 5.2 Försäkrat intresse.