



Fastighetsägarnas egna försäkringar

Hyresförlust

Hur gäller försäkringen om det sker en större skada i en lokal eller lägenhet och jag tvingas sätta ned hyran för min hyresgäst under reparationstiden?

I Fastighetsägarnas egna försäkringar, nedan angivet FEF:en, ingår det hyresförlustförsäkring.

En hyresförlustförsäkring kan hjälpa till i en sådan här situation och innebär att ersättning kan lämnas för hyresförluster som uppstår till följd av en inträffad ersättningsbar egendomsskada enligt villkoren.

I praktiken innebär det att i grunden skall det finnas en ersättningsbar egendomsskada såsom exempelvis brand-, inbrott- eller vattenskada. Även skada genom ett oförutsett avbrott i tillförsel utifrån av el, gas, vatten, värme eller genom ett myndighetsingripande p.g.a. till exempel avspärningar av polis eller räddningstjänst.

Om du drabbas av en hyresförlust, extrakostnader vid utrymning eller merkostnader i fastighetsförvaltningen till följd av sådan ersättningsbar egendomsskada enligt villkoren, är det hyresförlustförsäkringen som tillämpas.

Ansvarstid

Hyresförlustförsäkringen gäller under ansvarstiden, vilket är max 24 månader. Det innebär att ersättning kan lämnas under högst ansvarstiden (24 månader), från det att egendomsskadan inträffade.

Självrisk

Självrisk för hyresförlustförsäkringen i FEF:ens fastighetsförsäkring är den grundsjälvrisk du har på din försäkring, dock lägst 20 000 kr. Vid egendomsskada och hyresförlust dras endast en självrisk, den högsta.

Beräkning av hyresförlust

Hyresförlusten beräknas som skillnaden mellan den nedsättning av hyran som hyresgäst enligt lag kan kräva och de minskade kostnaderna för uppvärmning, belysning etc. samt ränta på ersättning för egendomsskadan.

Enligt överenskommelser på hyresmarknaden bedöms olika ytor i en lokal eller lägenhet som olika mycket värda när hyresavdraget ska beräknas. Exempelvis värderas kök och badrum högre än ett sovrum.

Om hyresgästen med anledning av skadan gör bruk av sin rätt att säga upp hyresavtalet innan hyrestidens utgång enligt reglerna och lokalen efter reparation inte kan hyras ut för den återstående tiden, ersätts hyresförlust även för denna tid. Sådan ersättning lämnas i max tre månader.

Försäkringsbelopp

I FEF:en gäller hyresförlustförsäkringen utan beloppsgräns om inte annat anges i försäkringsbrevet.

Dock finns beloppsbegränsning vid;

- merkostnader vid fastighetsförvaltning, högsta ersättning 400 000 kr,
- myndighetsingripande, högsta ersättning 10 basbelopp.