

Om borgen brister

Är hemförsäkringen redo för framtidens klimat?



Innehåll

Rapporten på 30 sekunder	4
Är hemförsäkringen redo för dagens klimat?	5
Försäkringar idag	6
En komplex ansvarsfördelning	7
1. Klimatrelaterade risker	8
Naturskador och riskområden	9
Olika risk att drabbas	10
Försäkringsmarknader	11
2. Naturskador och framtidsscenarioer	13
Två scenarier	14
Scenario ett: Bostadspriserna påverkas	14
Scenario två: Bostadspreferenserna förändras	15
Hur påverkar naturskador framtidens försäkring?	16
Policyförslag	17
Källor	18

”

Klimatförändringarna
beräknas kunna
slå ut nära tio
procent av världens
fastighetsvärde.

Swiss Re Institute

Rapporten på 30 sekunder

Unga och kommande generationer kommer i större utsträckning tvingas ta hänsyn till klimatrisker vid bostadsköp. Om kunskaper om naturskador fortsätter öka kan bostadskonsumenter få bättre förutsättningar att värdera klimatrisker i samband med köp av en bostad.

Betydelsen av tillgången på en långsiktigt hållbar och överkomlig försäkring är helt avgörande för konsumenter på bostadsmarknaden, för om det inte går att försäkra sitt hem går det inte heller att belåna det.

Framtidsscenario ett: Villapriserna påverkas.



Framtidsscenario två: Bostadspreferenserna påverkas.



* Mäklarsamfundet, Svenska boendepreferenser 2024

En komplex ansvarsfördelning.



82%

Andelen svenskar som inte tog hänsyn till klimatrisker vid sitt senaste villaköp.

Källa: SBAB

”

Risken för att drabbas av en klimatrelaterad skada är idag dubbelt så hög jämfört med för 30 år sedan.

Källa: Folksam

Är hemförsäkringen redo för framtidens klimat?

Klimatförändringarna beräknas kunna slå ut nära tio procent av världens fastighetsvärde, en summa motsvarande 25 triljoner dollar eller strax under USA:s årliga BNP. Naturen och omfattningen av konsekvenserna kommer att variera men mycket tyder på att olika former av extremväder till följd av växthusgasutsläpp kan utgöra ett hot mot en av våra viktigaste tillgångar - våra bostäder.

Den globala uppvärmningen leder till att extrema väderhändelser inträffar med större frekvens och kraft, vilket gör att det blir allt svårare för försäkringssektorn att ersätta skadorna. Redan idag har försäkringsbolag i vissa länder dragit sig undan från olika riskfyllda områden eller kräver en högre försäkringspremie jämfört andra områden. Det innebär att det blir svårare för konsumenter att teckna en hemförsäkring till en överkomlig kostnad, något som ofta är en grundläggande förutsättning för att erhålla ett bolån.

Försäkringssektorn står nu inför utmaningen att anpassa sig efter att klimatförändringarna. Olika former av investeringar görs för att skapa ett mer långsiktigt förhållningssätt till klimatförändringar och dess konsekvenser. Enligt vissa experter finns det dock fortfarande en risk att försäkringsmodellerna inte fullt ut reflekterar det sämsta möjliga scenariot.

Den här rapporten kartlägger naturskadorna som riskerar att drabba våra bostäder, samlar en nulägesbild av nationella och internationella försäkringsmarknader och utforskar möjligheterna och utmaningarna för framtidens försäkring i ett klimat som är under förändring.

Vi hoppas att rapporten kan inspirera till kunskap om naturskador och uppmuntra till att vidta förebyggande åtgärder som stärker bostadsbeståndets gemensamma motståndskraft mot framtidens klimat där extrema väderhändelser sannolikt kommer att inträffa med större frekvens och kraft.





Försäkringar idag

I Sverige har cirka 97 procent av befolkningen en hemförsäkring. Resterande tre procent eller 400 000 individer har alltså inte en hemförsäkring. Det är något vanligare bland män och utrikes födda att sakna en hemförsäkring jämfört med andra grupper i samhället.

En försäkring skyddar personer och företag mot plötsliga händelser som inte går att förutse. Grunden för försäkringar bygger på att sprida ut risken, både över en större grupp och över en längre tidsperiod. Försäkringstagare delar på risken genom att ingå i ett större kollektiv. En premie, som speglar den risk som försäkringstagaren tar med sig in i kollektivet, betalas till försäkringsföretaget. Det innebär att den enskilde försäkringstagaren inte riskerar att hamna i en situation med höga kostnader som är svåra att bekosta själv.

Vissa kriterier behöver uppfyllas för att kunna försäkra sig mot en risk. Skador ska vara plötsliga och oförutsedda eftersom det inte går att försäkra sig mot något som med säkerhet kommer att inträffa. Omfattningen av skador och förenade kostnader ska också kunna beräknas. Försäkringsföretag kan avstå från att erbjuda försäkring om en risk bedöms vara för stor. Priset på försäkringen

avgörs med hjälp av försäkringsföretagens erfarenheter från tidigare år och olika vetenskapliga metoder.

Försäkringsbolagen paketerar försäkringar på olika sätt men en hemförsäkring ska alltid innehålla ett grundskydd. Grundskyddet omfattar bland annat skydd om saker bli stulna eller skadade och reseskydd, överfallsskydd, rättsskydd samt ansvarsskydd. Vid behov kan hemförsäkringen utökas ytterligare. Den som äger en villa behöver både hemförsäkring och villaförsäkring och många försäkringsbolag erbjuder en kombinerad villahemförsäkring. Genom en villaförsäkring skyddas huset vid bland annat brand, läckage, skadegörelse, naturskador och skadedjur. Naturskadorna som villaförsäkringen omfattas av är översvämning, storm och hagel, blix och åska, snötryck och jordskalv.

En komplex ansvarsfördelning

I takt med att klimatförändringarnas konsekvenser blir mer påtagliga uppkommer nya utmaningar. Som en följd av detta blir ansvarsfördelningen för att skydda bostäder mot naturskador mer komplex. Samtidigt verkar inte bostadsmarknaden ha anpassat sig efter klimatrisker, vilket ger upphov till nya frågor om rättvisa, ansvar och långsiktig hållbarhet.

Den enskilde fastighetsägaren har ett stort ansvar för att skydda sitt eget hem. Samtidigt finns det inte mycket som tyder på att huspriserna har anpassat sig efter sin eventuella exponering för klimatrisker. Eftersom naturen och omfattningen av klimatförändringarna är osäker är det också många husägare som inte är införstådda med risken de utsatt sig för i samband med att man köpte sitt hem.

Ansvar för att hantera av naturskador skulle kunna delas gemensamt inom skattekollektivet. Frågan är dock hur rättvist det skulle vara eftersom det i praktiken innebär att kollektivet är med och räddar en grupp som trots allt redan haft tillräckligt goda förutsättningar för att ta sig in på den ägda bostadsmarknaden. Det skulle eventuellt också kunna leda till försvagade incitament för att anpassa sitt hem inför framtiden genom att vidta förebyggande åtgärder mot naturskador.

Det skulle vara svårt att helt överlåta ansvaret för naturskador till staten. Politiken är införstådd med att våra fastighetsvärden är viktigt för stora delar av väljarkåren. Arbetet med att komma till rätta med situationen är dock omfattande eftersom det handlar om att bära kostnaderna för klimatrelaterade skador, investera i förebyggande åtgärder och anpassa hus på ett sätt som begränsar klimatförändringarna i framtiden.

Försäkringsbolagen står oftast för reparationskostnaderna när en bostad drabbas av klimatrelaterade skador. I takt med att klimatet förändras och klimatrelaterade skador blir mer frekventa och omfattande kommer försäkringar sannolikt att bli dyrare i framtiden. En del experter menar också att det i förlängningen kan resultera i en försäkringsbubbla där bostadspriser riskerar att falla.

Genom att investera i skydd av bostäder och infrastruktur kan många skador förebyggas innan de inträffar. På flera platser i världen har den typen av åtgärder länge varit nödvändiga för att hantera extrem värme och översvämningar. Förebyggande åtgärder bedöms som effektiva men det är ofta ett omfattande och dyrt arbete.



Försäkringsbolagen står oftast för reparationskostnaderna när en bostad drabbas av klimatrelaterade skador. I takt med att klimatet förändras och klimatrelaterade skador blir mer frekventa och omfattande kommer försäkringar sannolikt att bli dyrare i framtiden.

A misty, mountainous landscape with a stone path leading towards a village of red wooden houses. The scene is atmospheric and slightly blurred, suggesting a focus on the overall environment rather than specific details. The path is made of dark, wet stones and leads from the foreground into the distance. The houses are small, red wooden structures with dark roofs, nestled in a valley. The background shows rolling hills and mountains covered in dense green forests, all shrouded in a soft, white mist. The lighting is diffused, creating a calm and somewhat somber mood.

1

KLIMATRELATERADE RISKER

Naturskador och riskområden

Alla fastigheter påverkas i någon utsträckning av väder. Det kan ske genom långsam och svag påverkan eller snabb och kraftig påverkan. Ett varmare klimat ökar sannolikheten för extrema väderhändelser som blocknedfall, bergras, erosion, höga temperaturer, värmebölja, luftfuktighet, ras, slamströmmar, skogs- och vegetationsbrand, skred, torka och översvämning.

Risken för att drabbas av en klimatrelaterad skada är idag dubbelt så hög jämfört med för 30 år sedan. För att förhindra framtida klimatrelaterade skador krävs omfattande investeringar i infrastrukturen av staten och kommunerna.

En del områden löper större risk för att drabbas av klimatrelaterade skador. Myndigheten för samhällsskydd och beredskap (MSB) har identifierat tio områden i Sverige som riskerar att drabbas av klimatrelaterade ras, skred, erosion eller översvämningar. Dessa skador kan medföra stora konsekvenser för samhället, både i form av störningar och kostnader. Enligt myndigheten kan skadekostnaderna för dessa

områden uppgå till tiotals miljarder kronor fram till sekelskiftet om inga åtgärder vidtas innan dess.

Konsekvenserna av klimatförändringarna för fast egendom förväntas öka om det inte vidtas några anpassningsåtgärder. Fastigheter är en betydande tillgångsklass som riskerar att utsättas för klimatrelaterade skador och fastigheternas värde kan påverkas därefter. Samtidigt är förutsättningarna begränsade för finansiella aktörer att bedöma risken för klimatrelaterade skador och den enskilde fastighetsägaren har sällan tillräcklig kunskap om riskerna ens eget hus är exponerade inför om man inte redan har drabbats av naturskador.



Olika risk att drabbas

Fastigheterna i Sverige har tillkommit under en lång tid och många av husen byggdes innan klimatfrågan blev lika aktuell som idag. Det innebär att många fastigheter inte byggts på ett sätt som säkrar deras motståndskraft mot ett förändrat klimat.

Nybyggnationen tar däremot höjd för klimatrelaterade utmaningar i större utsträckning. Det äldre byggnadsbeståndet har således områden som inte är anpassade efter dagens och framtidens klimatförändringar. Att bedöma problemen på områdesnivå är dessutom inte tillräckligt eftersom många komplexa faktorer avgör vilka fastigheter som drabbas av klimatrelaterade skador. Hus längs med en och samma gata kan drabbas av olika skador beroende på byggnaden, marken och vattenhanteringen.

Ett annat problem är den låga kunskapsnivån om naturskador hos många husägare. Enligt en undersökning från SBAB som genomfördes 2023 uppgår 42 procent att deras fastighet är exponerad för klimatrisker. 66 procent uppgav att de inte fått någon information om klimatrelaterade risker.

82 procent uppgår att de inte tog hänsyn till klimatrisker när de köpte sin villa men 62 procent uppgår att de vid eventuella framtida husköp kommer ta med klimatrisker i beräkningen. Samtidigt är 6 av 10 villaägare oroliga för att drabbas av klimatrelaterade skador på sitt hus. Utvecklingen tyder på en ökad medvetenhet och oro för att ens hem ska drabbas av klimatrisker.

Synen på vem som ansvarar för att minska risken för att ens fastighet skadas av klimatrisker skiljer sig mellan olika grupper i undersökningen. 43 procent av villaägare tycker att de själva bär ansvaret medan 28 procent ser det som kommunens eller myndigheters ansvar och 7 procent ser det som försäkringsbolagens ansvar. Äldre villaägare är mer benägna att se sig själva som ansvariga medan yngre villaägare i större utsträckning lutar sig mot kommun, myndighet och försäkringsbolag.



Försäkringsmarknader

SVERIGE. Under 2023 inträffade 19 600 naturorsakade försäkringsskador och 1,6 miljarder kronor betalades ut i ersättningar till försäkringstagare, vilket motsvarar en ökning av skador med 20 procent jämfört med föregående år.

Under de senaste tio åren har det främst varit stormar, både vind- och snöstormar, som gett upphov till naturorsakade skador. 2023 utgjorde stormar en tredjedel (34 procent) av skadorna medan mer än hälften (55 procent) av skadorna orsakades av vatten.

Vissa län drabbas i större utsträckning av naturorsakade skador än andra. De senaste åren har Gävleborgs län varit det mest drabbade länet. 2021 drabbades länet av kraftiga översvämningar som ledde till att många källare blev vattenfyllda och orsakade

skador på fastigheterna. Näst mest drabbade är Stockholms län följt av Västra Götalands län.

Antalet naturorsakade skador varierar både över tid och områden. Mellan åren 2015-2022 har försäkringsföretagen betalat ut ersättningar på totalt 8,1 miljarder kronor för 133 700 naturskador, vilket motsvarar ett snitt på 1 miljard kronor eller 16 700 skador årligen under perioden. Skadebeloppen är oftast högst i områden där det finns större inslag av bostäder och bebyggelse.

INTERNATIONELLT. Försäkringstagare ställs nu inför en situation där försäkringskostnaden inte är lika överkomlig längre som en konsekvens av frekventa och omfattande extrema väderhändelser. När försäkringsbolag drar sig undan från områden eller tar ut en högre premie blir det svårare att teckna en hemförsäkring till en överkomlig kostnad.

I USA har en del större försäkringsbolag omvärderat riskerna, vilket har lett till högre premier eller att man helt och hållet pausat tecknandet av nya försäkringar. Kalifornien är ett exempel där kostnaderna för återförsäkring för fastigheter har ökat markant.

Utvecklingen kan också komma att drabba Europa framöver. Det varnas redan nu för att priserna på försäkring kommer att behöva höjas på grund av extrema väderhändelser. Även Australien har nyligen haft den största årliga prisuppgången i hemförsäkringskostnader på två decennier, vilket har lett till att många hushåll hamnat i en situation där man inte längre har råd med en försäkring.

Den nya situationen har resulterat i en diskussion om huruvida företagen som förser försäkringsbolaget med riskbedömningar har tagit tillräcklig höjd för klimatförändringarnas effekter. Kostnaderna för återförsäkring i händelse av en fastighetskatastrof är nu den högsta på en generation. Nivån som behöver uppnås för att återförsäkra har också höjts markant. Bedömare menar att om trenden fortgår, där försäkringsbolag tvingas höja priserna och dra sig undan från vissa marknader, kan det växa fram områden där det inte längre blir ekonomiskt rättfärdigt att teckna en hemförsäkring.

En hemförsäkring behöver vara överkomlig för att hushåll inte ska riskera att lämnas oförsäkrade. Redan nu har det börjat växa fram statligt backade försäkringsbolag och nationella återförsäkringssystem, vilket innebär att skattebetalarna är med och betalar kostnaden för riskerna. Antalet hushåll som tar del av dessa lösningar ökar markant, inte minst i Florida och Kalifornien men även i Storbritannien. Samtidigt börjar det också varnas för en framtid där oförsäkrade fastigheter spiller över till andra områden och att det blir svårare att erhålla ett bolån eftersom bankernas kreditrisker ökar när bostäder inte längre räknas som en godtagbar säkerhet.

”

Kostnaderna för återförsäkring i händelse av en fastighetskatastrof är nu den högsta på en generation. Nivån som behöver uppnås för att återförsäkra har också höjts markant. Bedömare menar att om trenden fortgår, där försäkringsbolag tvingas höja priserna och dra sig undan från vissa marknader, kan det växa fram områden där det inte längre blir ekonomiskt rättfärdigat att teckna en hemförsäkring.





2

NATURSKADOR OCH FRAMTIDSSCENARIER

Två scenarier

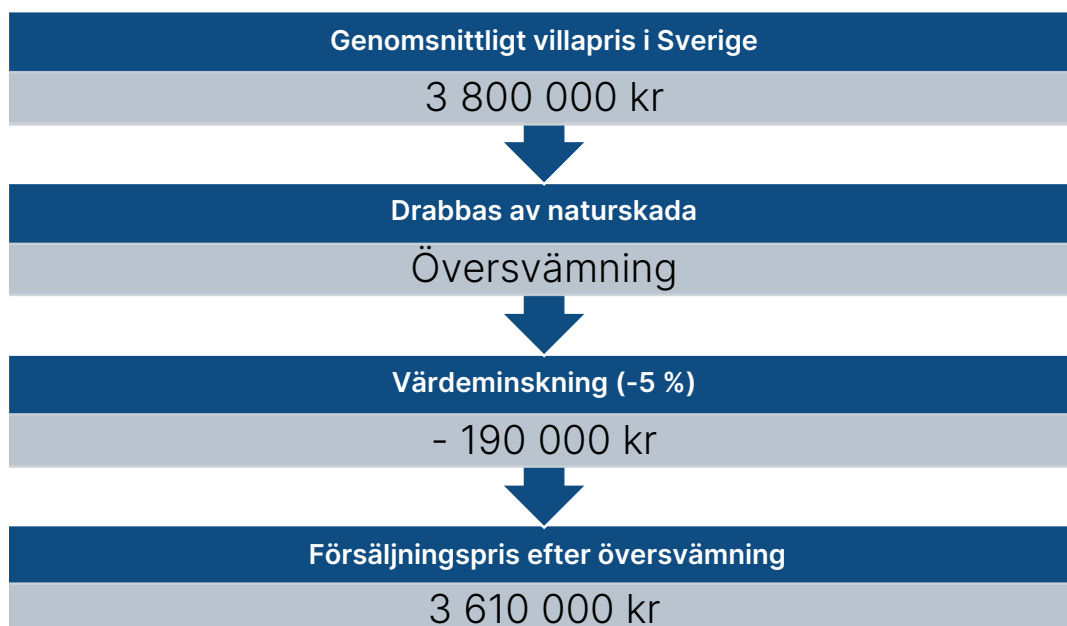
Klimatförändringarna riskerar att påverka bostadsmarknaden på flera sätt och kan leda till förändringar i både bostadspriser och bostadspreferenser. Naturskador kan påverka värdet på fastigheter i vissa områden och samtidigt kan bostäders och bostadsområdets klimatomståndskraft bli en allt viktigare faktor vid bostadsköp. Nedan följer två scenarier för framtiden som visar på hur både köpare och säljare kan behöva anpassa sig till ett förändrat klimat på bostadsmarknaden. Båda scenarier bedöms som högst sannolika och påverkar varandra.

SCENARIO ETT: BOSTADSPRISERNA PÅVERKAS. Ett eventuellt scenario för framtiden är att bostadspriserna börjar påverkas av att naturskador blir ett vanligare inslag. Områdena som riskerar att drabbas av översvämningar till följd av kraftigt regn kan exempelvis bli fler eller mer utbredda jämfört med idag. Om fler bostäder är belägna inom ett riskområde innebär det också att fler bostäder är exponerade för vattenskador som följd. Det skulle i förlängningen kunna ha en inverkan på bostadens värde vid en försäljning.

Efter att en mellanstor och kustnära svensk stad för några år sedan drabbades av ett omfattande tusenårsregn med enorma översvämningar och många vattenskadade fastigheter som följd tog Metria och Valuegard fram en beräkningsmodell för att analysera prisutvecklingen av de drabbade fastigheterna. Uppgifter från Bostadsregistret

tillsammans med data över vattendjup och nederbörds mängd användes för att studera hur priserna och försäljningsvolymen utvecklades före och efter att översvämningen inträffade. Slutsatsen var att det kunde utläsas en prisnedgång på cirka 5 procent för de värst drabbade fastigheterna.

Figuren nedan utgår från samma beräkningsmodell för att illustrera vilken inverkan en översvämning skulle ha på ett vanligt småhus. I detta scenario används det genomsnittliga priset för ett småhus i Sverige, vilket är 3,8 miljoner kronor. Om småhuset drabbas av en översvämning och fastigheten drabbas av vattenskador som följd föreligger en risk för en värdeminskning på 5 procent eller motsvarande 190 000 kronor i detta fall. Att drabbas av en översvämning kan alltså i värsta fall leda till ett lägre försäljningspris.



En fråga för framtiden är hur den framtagna procentsatsen för värdeminskning kommer att utvecklas och om det blir till det högre eller lägre. På sikt riskerar översvämningar att skapa större marknadseffekter än idag. Om kunskapen om naturskador fortsätter att öka kan det ge bostadskonsumenter bättre förutsättningar att värdera en sådan aspekt i samband med köp av en bostad. Om riskområdena för översvämningar blir fler eller breder ut sig större än idag kommer köpare och säljare att verka på samma marknad, vilket möjligen bidrar till ett större överseende eftersom samma utsatthet för naturskador föreligger för båda parter i bostadsaffären. Samtidigt är det värt att komma ihåg att det enskilda huset som drabbas värst riskerar att förlora mer än bara en värdeminskning vid försäljningen om huset är i behov av mycket omfattande och kostsamma reparationer eller om det totalförstörs vid en översvämning.

SCENARIO TVÅ: BOSTADSPREFERENSERNA FÖRÄNDRAS. Ett annat möjligt scenario för framtiden är om bostadspreferenserna förändras på grund av klimatförändringarna och att bostadens klimatmotståndskraft blir en viktig eller helt avgörande faktor för konsumenter vid köp av en ny bostad. Sedan länge har andra egenskaper vägt tyngre som läge, planlösning och budget men i takt med att klimatet förändras och naturskador blir vanligare kan det innebära att bostadspreferenserna förändras i framtiden.

Redan idag finns det tendenser till en sådan utveckling, inte minst i områden som redan drabbas av naturskador i större utsträckning. Enligt en undersökning från Zillow överväger 4 av 5 potentiella amerikanska bostadsköpare klimatrisker vid ett bostadsköp. När de tillfrågade tar ställning till hur stor inverkan klimatrisker har vid bostadsköpet uppger 49 procent att det är mycket eller extremt viktigt medan 28 procent tycker att det inte är särskilt viktigt eller inte alls viktigt. Utvecklingen för naturskador har varit mer påtaglig och medialt bevakad i USA vilket sannolikt bidragit till bostadsköparnas inställning i frågan.

Av undersökningen framgår också att klimatrisker betraktas som ett större problem bland yngre bostadskonsumenter. Generationerna Millennials (1981-1996) och Zoomers (1997-2012) är mest sannolika att överväga klimatrisker i beslutet om att bestämma vart man ska köpa en bostad. Faktum är att inställningen sträcker sig över generationsgränserna eftersom merparten tillfrågade oavsett ålder säger sig ta hänsyn till klimatrisker vid nästa bostadsköp, även om frågan är något mindre viktigt för Generation X (1965-1980) och Baby Boomers (1946-1964).

Klimatrisker påverkar i första hand konsumenters attityd till bostaden eller bostadsområden. Det har ännu inte kommit till punkten att bostadskonsumenter är villiga att flytta till en annan region med mindre risk för naturskador. Hälften av de tillfrågade uppger att de stannar kvar i området under förutsättning att risken för naturskador förblir densamma som tidigare. Samtidigt uppger 23 procent att de överväger att flytta till ett område med lägre risk för klimatkatastrofer.

Områdena som är särskilt utsatta för naturskador ligger vanligtvis i nära anslutning till vatten och utgörs ofta av exklusiva bostäder. Frågan är om ägarnas och köparnas betalningsvilja kommer att bestå även vid en förhöjd risk för naturskador eller om det kommer gå mot en utveckling där den typen av objekt och område tappar i attraktivitet. I USA har några av de mest kustnära och exklusiva områdena i Kalifornien, New York och Massachusetts börjat få mer osäkra marknader när havsnivån stiger och stormar intensifierats på grund av klimatförändringarna.

Unga och kommande generationer kommer i större utsträckning tvingas ta hänsyn till klimatrisker vid bostadsköp. Till skillnad från tidigare generationer, som kunde fokusera på egenskaper som pris, läge, planlösning och skick, kan dagens och framtidens unga behöva väga in långsiktiga klimatrelaterade risker. Det gör bostadsmarknaden mer osäker och komplicerar möjligheten till att göra trygga investeringar. I takt med att bostadskonsumenter blir mer medvetna om klimatrisker kan också bostadens klimatmotståndskraft snarare bli ett krav än ett önskemål.

Nära hälften av de tillfrågade vill bo kvar i sitt nuvarande område förutsatt att klimatriskerna förblir densamma. Samtidigt kommer klimatförändringarna sannolikt göra att fler områden utsätts för klimatrisker i framtiden. Inställningen bland bostadskonsumenter bygger således på en falsk trygghet eftersom klimatet förändras snabbt och leder till nya sårbarheter. Att stanna i förhoppning om att riskerna inte ökar kan leda till en passivitet och minska incitamenten för att vidta åtgärder för att skydda bostäder och områden från naturskador.

Hur påverkar naturskador framtidens försäkring?

Försäkringsmodellen utmanas nu på olika platser i världen där konsekvenserna av naturskador redan hunnit bli märkbara. Mot bakgrund av detta kommer försäkringar sannolikt att behöva anpassas för en framtid där naturskador inträffar med större frekvens och kraft samt att områdena som drabbas breder ut sig ytterligare.

Betydelsen av tillgången på en långsiktigt hållbar och överkomlig försäkring är helt avgörande för konsumenter på bostadsmarknaden. Om det inte går att försäkra sitt hem går det inte heller att belåna det. Både försäkringsbolag och fastighetsägare står inför stora utmaningar om att lyckas säkra bostäders trygghet och värde i framtiden.

En möjlig utveckling är att försäkringsbolagen framöver kommer att behöva höja sina premier i områden där risken att utsättas för naturskador bedöms som större. Bakgrunden till detta bygger på att varje försäkringstagare tar med sig en risk in i försäkringskollektivet och att det behöver återspeglas på något sätt i priset på försäkringen och kostnaderna för att hantera eventuella naturskador. I vissa internationella försäkringsmarknader har denna utveckling redan blivit verklighet.

Villkoren för att teckna och behålla en hemförsäkring kan eventuellt bli striktare än idag. Försäkringsbolagen skulle kunna börja ställa striktare krav för att dess försäkringstagare i större utsträckning vidtar förebyggande åtgärder och minskar sin egen risk för naturskador. Försäkringsbolagen kan redan idag avstå från att erbjuda försäkring

om risken bedöms som för stor, så striktare krav skulle kunna skapa incitament hos försäkringstagare att agera handlingskraftigt.

Även täckningen och vad som vanligtvis ingår i en försäkring skulle kunna förändras framöver. I takt med att vissa naturskador ökar skulle dessa kunna bli undantagna från standardpolicyer och i stället behöva tillgodogöras i någon form av tilläggsförsäkring för att få ett fullgott skydd.

En annan potentiell utveckling är att konsumenterna på bostadsmarknaden kan börja omförhandla sina egna boendepreferenser. Bostadens läge har länge varit en av de mest avgörande aspekterna vid köp av en bostad. När klimatet förändras kan vad som faktiskt utgör ett bra läge förändras.

Eftersom den tekniska utvecklingen fortskrider kommer det sannolikt att leda till bättre verktyg och mer träffsäker data för att göra nyanserade bedömningar av risker på en mer detaljerad nivå än idag. Det skulle kunna öppna upp för en mer dynamisk och individualiserad försäkring med premier och villkor som varierar i större utsträckning beroende på områdets och bostadens förutsättningar.

I områden där naturskador blir vanligare och mer omfattande skulle det kunna uppstå ett större behov av stöd så att hushåll inte riskerar att lämnas oförsäkrade om kostnaderna ökar drastiskt. En möjlig utveckling är en framtid med statligt backade försäkringsbolag och nationella återförsäkringssystem för att bibehålla ett försäkringsskydd hos alla försäkringstagare. Den typen av initiativ har redan blivit verklighet internationellt.

I takt med att utmaningarna för försäkringsbolagen förändras är det också möjligt att försäkringsprodukterna

utvecklas därefter. Nya produkter som är specifikt anpassade att hantera naturskador skulle möjligen kunna utvecklats. Genom förbättrade tekniska förutsättningar skulle träffsäkra väderprognoser eller avancerade varningssystem ge möjlighet att utforma mer dynamiska försäkringar.

Sammanfattningsvis kommer den ökade risken för naturskador globalt att påverka både kostnaden och utformningen av hemförsäkringar som vi känner till dem idag. I framtiden kommer både försäkringstagare och försäkringsbolag tvingas möta nya utmaningar.

Policyförslag

För att utforma policies som är inriktade på att möta utmaningarna med naturskador behövs en avvägning i ansvarsfördelningen mellan husägaren, husproducenter, försäkringsbolag, kreditgivare och stat.

Husägare behöver utbildas i naturskador för att kunna skydda sina hem, försäkringsbolag och kreditgivare behöver skapa incitament som motiverar och belönar förebyggande åtgärder och staten behöver utveckla ekonomiska stöd för att hjälpa privatpersoner och bostadsrättsföreningar att göra sina bostäder mer motståndskraftiga mot naturskador. Alla parter bär ett ansvar för att våra hem och försäkringar ska kunna stå emot framtidens oförutsägbara klimat.

1. Riktade utbildningsinsatser

Försäkringsbolag och kommuner borde erbjuda gratis rådgivning för husägare och upplysa om det enskilda ansvaret för att skydda sitt hus från naturskador genom att vidta anpassade och förebyggande åtgärder. Det borde också genomföras informationskampanjer som är riktade mot husägare för att sprida kunskap om naturskador och vikten av att vidta förebyggande åtgärder.

2. Dynamisk och incitamentsbaserad prissättning

Försäkringsbolagen borde utveckla modeller som speglar den individuella risken för bostäder baserat på faktorer som plats, byggnadsmaterial och förebyggande åtgärder som redan har vidtagits. Försäkringen skulle också kunna anpassas efter kortsiktiga risker med en premie som justeras i enlighet med den risk som föreligger under den kommande perioden eller säsongen. För att skapa starkare och tydligare incitament hos husägare att vidta förebyggande åtgärder borde premierabatter erbjudas från försäkringsbolagen.

3. Statligt renoveringsbidrag för klimatresiliens

Utred möjligheten att införa ett statligt finansierat renoveringsbidrag som subventionerar kostnaderna för att göra bostäder mer motståndskraftiga mot naturskador. Bidraget ska vara tillgängligt för enskilda husägare och bostadsrättsföreningar och ska erhållas för att vidta förebyggande åtgärder beroende på husets och områdets utmaningar.

Källor

Folksam. Risken att drabbas av klimatrelaterade skador har fördubblats på 30 år. 2023-09-04. <https://nyhetsrum.folksam.se/sv/2023/09/04/risken-att-drabbas-av-klimatrelaterade-skador-har-fordubblats-pa-30-ar/> (hämtad 2024-06-28)

Global warming is coming for your home – Who will pay for the damage? The Economist. 2024-04-11. <https://www.economist.com/leaders/2024/04/11/global-warming-is-coming-for-your-home> (hämtad 2024-06-27)

Klimatanpassning.se. Vilka klimatrisker finns på min fastighet? 2024-01-22. <https://klimatanpassning.se/klimatanpassa/vagledning-for-klimatanpassning/fastigheter/vilka-klimatrisker-finns-pa-min-fastighet-1.203744> (hämtad 2024-06-28)

Konsumenternas. Hemförsäkringar. <https://www.konsumenternas.se/forsakringar/boendeforsakringar/hemforsakringar/vad-ingar/> (hämtad 2024-08-22)

Konsumenternas. Villaförsäkringar. <https://www.konsumenternas.se/forsakringar/boendeforsakringar/villaforsakringar/vad-ingar/> (hämtad 2024-08-22)

Metria. Metria & Valuegard analyserar fastighetsvärdet efter Gävleöversvämningar. 2023-09-12. <https://metria.se/kunskap/metria-och-valueguard-analyserar-fastighetsvardet-efter-oversvamningarna-i-gavle> (hämtad 2024-09-03)

Myndigheten för samhällsskydd och beredskap och Statens geologiska institut. Riskområden för ras, skred, erosion och översvämning. 2021. <https://www.msb.se/siteassets/dokument/om-msb/vart-uppdrag/regeringsuppdrag/2021/ru-riskomraden.pdf> (hämtad 2024-06-28)

Olick, Diana. Luxury homes on these beaches are losing value fast, as effects of climate change hit hard. CNBC. <https://www.cnn.com/2024/06/14/luxury-homes-on-these-beaches-are-losing-value-fast-as-effects-of-climate-change-hit-hard.html> (hämtad 2024-09-18)

SBAB. 6 av 10 villaägare är oroade över klimatrelaterade skador på sina hus. https://www.sbab.se/1/om_sbab/press/arkiv_publicering/pressmeddelande/2023-11-30_6_av_10_villaagare_ar_oroade_over_klimatrelaterade_skador_pa_sina_hus.html (hämtad 2024-07-05)

Smith, Ian & Bryan, Kenza. The uninsurable world: how the insurance industry fell behind on climate change. 2024-06-02. <https://www.ft.com/content/b4bf187a-1040-4a28-9f9e-fa8c4603ed1b> (hämtad 2024-06-27)

Smith, Ian & Mooney, Attracta. The uninsurable world: what climate change is costing homeowners. Financial Times. 2024-02-13. <https://www.ft.com/content/ed3a1bb9-e329-4e18-89de-9db90eaadc0b> (hämtad 2024-06-27)

Svensk Försäkring. Försäkringar i Sverige 2014-2023. <https://www.svenskforsakring.se/globalassets/rapporter/forsakringar-i-sverige/forsakringar-i-sverige-2014-2023.pdf> (hämtad 2024-08-22)

Svensk Försäkring. Naturskador. <https://www.svenskforsakring.se/statistik/skadeforsakring/hem--villa-foretags--och-fastighetsforsakring/naturskador/> (hämtad 2024-08-08)

Svensk Försäkring. Så fungerar försäkringar - försäkringsbranschens roll i samhället. <https://www.svenskforsakring.se/om-forsakring/vad-ar-och-hur-funkar-det/hur-fungerar-forsakring/> (2024-06-27)

Thidevall, Niklas, Lidén, Peter & Stenvall, Brita. Klimatresiliensdeklarationer – en standardiserad bedömning av klimatrisker i fast egendom. RISE: 2023. <https://www.diva-portal.org/smash/get/diva2:1738353/FULLTEXT01.pdf> (hämtad 2024-06-28)

Zillow. More than 80 % of home shoppers consider climate risks when looking for a new home. 2023-09-05. <https://zillow.mediaroom.com/2023-09-05-More-than-80-of-home-shoppers-consider-climate-risks-when-looking-for-a-new-home> (hämtad 2024-09-06)

Swiss Re Institute. The economics of climate change: no action not an option. 2021. <https://www.swissre.com/dam/jcr:e73ee7c3-7f83-4c17-a2b8-8ef23a8d3312/swiss-re-institute-expertise-publication-economics-of-climate-change.pdf> (hämtad 2024-09-25)

Mer från Mäklarsamfundet

Är du intresserad av att lära dig mer om bostadsmarknaden?

Då rekommenderar vi våra andra rapporter som du kan ta del av på www.maklarsamfundet.se

Elektroniska signaturer

Bostadsaffärens sista digitala pusselbit



Elektroniska signaturer
Mäklarsamfundet kartlägger utmaningar och möjligheter med att möjliggöra för undertecknande av köpehandlingar med elektronisk signatur i bostadsaffären.

Svenska boendepreferenser

2024



Svenska boendepreferenser
Mäklarsamfundet undersöker hur svenska boendepreferenser har förändrats i ett föränderligt geopolitiskt och ekonomiskt klimat.

Trygghetens pris

Hur påverkar efterfrågan på trygga boendemiljöer bostadsmarknaden?



Trygghetens pris
I rapporten "Trygghetens pris" har Mäklarsamfundet undersökt hur efterfrågan på trygghet påverkar bostadsmarknaden.