

TILLÄGGSFÖRSÄKRING BOSTADSRÄTT

Som ett komplement till fastighetsförsäkringen har din bostadsrättsförening tecknat ett bostadsrätts-tillägg för samtliga boende. Genom tillägget har du ett skydd för skador på lägenheten som omfattas av ditt underhållsansvar enligt föreningens stadgar och Bostadsrättslagen samt för skador på din egenbekostade fasta inredning.

- Tryggare boende
- Förmånliga villkor
- Låg självrisk
- Enkel skadereglering

Försäkringen ersätter

- Egen bekostad fast inredning i din bostadsrätt.
- Egendom, som tillhör bostadsrättsföreningen, i lägenheten/bostadsrätten och som du enligt bostadsrättslagen och föreningens stadgar är skyldig att underhålla.

Försäkringen ersätter inte

- Skada eller del av skada som kan ersättas av bostadsrättsföreningens fastighetsförsäkring.

Självrisk

- Självrisk vid varje skadetillfälle är 1 500 kr.
- Vid våtrumsskador är självrisk 2 000 kr
- Om skadan orsakats av frysning är självrisk 10% av skadebeloppet, dock lägst 2 000 kr och högst 10 000 kr.

Försäkringsbelopp

Högsta ersättning: 10 Pbb



HÄR ÄR NÅGRA AV FÖRDELARNA

Utökad omfattning

- Maximalt åldersavdrag är 20 000 kr / lägenhet och skada.
- Även det ytskikt i våtrum som läckt ersätts om det utförts av behörig installatör som utfärdat kvalitetsdokument för ytskiktet, såvida ytskiktet inte är äldre än 10 år vid skadetillfället.

Tryggare boende

Alla boende i bostadsrättslägenheten omfattas av bostadsrättstillägget.

Enklare skadereglering

Effektiv skadereglering som kan reglera samtliga skador i fastigheten.

Smidigare betalning

Föreningen betalar bostadsrättstillägget för samtliga medlemmar.

Lägre kostnad

Med en gemensam försäkring blir bostadsrättsinnehavarens totala försäkringskostnad som regel lägre.

Välkommen att kontakta er försäkringsformidlare Bolander & Co vid försäkringsfrågor
Telefonnummer 018-56 71 00
bolander@bolander.se

Vid skada kontakta

Protector Försäkring
Telefonnummer 08-410 637 00
Mailadress:
skador@protectorforsakring.se
Anmälan på nätet:
www.protectorforsakring.se

PROTECTOR
försäkring

Viktig information till dig som är bostadsrättshavare!

Som bostadsrättshavare har du ett avsevärt större ansvar än en vanlig hyresgäst. Här ges en kort beskrivning av regelsystemet. Den är inte fullständig och ytterst är det givetvis Bostadsrättslag och föreningens stadgar som gäller. Förstår du dock grundprinciperna slipper du kanske bli överraskad när oturen är framme och kan så långt det är möjligt i förväg skydda dig mot konsekvenserna.

Du och föreningen delar på ansvaret!

Grundtanken i Bostadsrättslagen är att förening och bostadsrättshavare är jämbördiga parter som genom stadgarna i förväg kommit överens om en fördelning av framtida underhålls- och reparationsansvar. Huvudregeln är att bostadsrättshavaren svarar för underhåll och reparation av lägenhetens inre, inkl. ytskikt, vitvaror etc., medan föreningen svarar för byggnadskroppen i övrigt.

Två typer skador skiljer sig från huvudregeln: Vid brand- och s.k. vattenledningsskador är du reparationsansvarig för lägenhetsskadorna bara om du – eller någon du svarar för – varit vårdslös. Observera dock att begreppet *vattenledningsskada* långt ifrån innefattar alla typer av läckage. Endast läckage från trycksatta tappvattenledningar utgör vattenledningsskada i Bostadsrättslagens mening. Skador i form av läckage genom bristfälliga tätskikt, värmesystem eller genom läckande maskiner som kopplats på ledningssystemet är andra typer av vattenskadorna, men utgör inte vattenledningsskador. Dessa följer istället huvudregeln. För att ta ett vanligt exempel är det alltså du som bostadsrättshavare som är reparationsansvarig för skadorna *inne* i ett badrum där ytskiktet släppt igenom vatten och detta oavsett om du på något sätt varit vårdslös eller ej.

Skador utanför din lägenhet

I din egen lägenhet är du alltså enligt huvudregeln reparationsansvarig för skador, även om du inte gjort något fel. För att du däremot skall kunna göras ansvarig också för skador som letar sig ut från lägenheten, exempelvis vatten som från ditt otäta badrum rinner ner i bjälklaget och till grannen nedanför, förutsätts däremot alltid att du på något sätt kan anses ha varit vårdslös. Vad som är vårdslöst är ofta en omdiskuterad fråga som inte kan besvaras generellt. Om du bygger om ditt badrum på ett icke fackmannamässigt sätt och vatten därför tränger ut, så löper du stor risk att anses som vårdslös. Om du däremot får en läcka bakom en kakelplatta, en läcka som du inte kan se utifrån, blir bedömningen sannolikt den motsatta. Här vägs således en rad faktorer in – vad du som lekman sett eller borde ha sett, förstått eller borde ha förstått. Bara det faktum att vatten trängt ut utanför lägenheten är inte tillräckligt för att du automatiskt skall anses som vårdslös. Om du å andra sidan vet att lägenheten har ursprungsstandard med gamla tätskikt och att flera grannar redan haft skador, då ökar risken för att du kan anses vara ansvarig, om du trots denna kunskap inte renoverar, utan fortsätter att duscha med skador som följd.

Hur kan du bäst skydda dig?

Som nedan beskrivs kan du genom försäkring skydda dig delvis, men aldrig helt. Därför är det enklaste svaret: **undvik skador**. Ingen kan gardera sig helt mot att oturen är framme, men när det gäller ett gammalt uttjänt badrum är det inte frågan **om** utan **när** det börjar läcka och kom alltså ihåg att som bostadsrättshavare är det du själv som har ansvaret för att förebygga detta.

Betydelsen av tilläggsförsäkring för bostadsrätthavare!

Det finns sedan många år en möjlighet att försäkra det ansvar man har som bostadsrätthavare enligt Bostadsrättslag och föreningens stadgar. Vissa försäkringsbolag talar om Hem och Bostadsrättsförsäkring, andra om ”bostadsrättstillägg”. Normalt tecknas detta tillägg som komplettering till den vanliga hemförsäkringen, men vissa försäkringsgivare har även gjort det möjligt för föreningen att teckna ett gemensamt tillägg för samtliga lägenheter. Observera att en gemensam tilläggsförsäkring **inte** ersätter behovet av en egen hemförsäkring! Den vanliga hemförsäkringen behövs fortfarande bl.a. för att du skall vara skyddad vid skador på ditt lösöre och för det fall någon riktar ett skadeståndsskrav mot dig.

Men vad betyder tillägget i praktiken? Syftet är dubbelt. Dels ges ett skydd för den egendom som du eller någon av dina företrädare tillfört lägenheten och som skulle blivit fast egendom om föreningen istället gjort installationen. Exempelvis, den du köpte lägenheten av har lagt in parkett över befintlig linoleummatta och installerat en diskmaskin som ej finns i grundstandard. Denna egendom är inte försäkrad via föreningen och ingår inte heller i en hemförsäkring utan bostadsrättstillägg, eftersom en sådan enbart avser lösa ting. Dels syftar tillägget också till att skydda egendom, som visserligen tillhör föreningen, men där du genom stadgarnas bestämmelser övertagit underhålls- och reparationsansvaret. Här fungerar inte en vanlig ”tilläggslös” hemförsäkring, eftersom den ju normalt enbart avser din egen egendom! Försäkringen ersätter dock inte det fel som har orsakat skadan. Vid läckage från ett badrum som beror på brister i golvytskiktet ersätter därför försäkringen inte kostnaden för nytt golvytskikt och tätskikt, och inte heller väggarnas yt- och tätskikt, eftersom hela våtrummet golv- och väggbeklädnader betraktas som en sammanhängande funktion och enhet.

Du bör alltså som bostadsrätthavare alltid se till att du skyddas av en tilläggsförsäkring, antingen en som du tecknat själv, eller som föreningen tecknat gemensamt för samtliga bostadsrättslägenheter. Men kom ihåg, en tilläggsförsäkring ger aldrig ett fullständigt skydd, dels finns alltid en egen självrisk, dels kan den skadade egendomen helt eller delvis vara undantagen eller avskriven.

Åldersavdrag

En grundtanke i försäkring är att man inte skall tjäna på en skada och som en konsekvens av detta är det inte ”funktionen” golv eller spis du har försäkrad, utan precis det golv eller den spis du faktiskt har. Om ett golv är så gammalt att det ändå hade behövt bytas inom en nära framtid, så förtidsutlöser den inträffade skadan bara den renoveringskostnad du ändå snart skulle ha haft. Golvet är, som man uttrycker det, helt eller delvis avskrivet. Har du alltså ett gammalt parkettgolv får du sannolikt ta stora delar av reparationskostnaden ur egen ficka. **Exempel:** Om ett trettioårigt golv skadas och beräknad livslängd på parkett är fyrtio år, så ersätts bara 25 % av kostnaden för det nya golvet! Egentligen kompenseras du fullt för ”oförbrukad del”, men det känns säkert som en klen tröst när du inte alls räknat med att behöva göra någon renovering och inte lagt undan pengar för detta.

Sammanfattningsvis...

- Undvik att skador inträffar

Det bästa för alla parter – dig själv, din förening och dina grannar – är självklart att det inte inträffar någon skada! Därför är det viktigt att t ex den som har ett badrum med gamla ytskikt faktiskt renoverar, innan skadan kommer.

- Skydda med försäkring

Om en skada ändå inträffar, är det viktigt att minska din egen kostnad genom att ha rätt försäkring – med bostadsrättstillägg!

Skaderutiner Bostadsrättsföreningar

Nedan beskrivs den normala gången efter inträffad skada. Avvikelser härifrån kan ske efter särskild överenskommelse med försäkringsbolagets handläggare. Vid kontakter med försäkringsbolaget, ange alltid Ert försäkringsnummer!

1. Akuta åtgärder

När en skada inträffar skall försäkringstagaren omgående vidta åtgärder för att förhindra skadans spridning, t ex vid en vattenskada stänga av vattnet, ringa efter rörmokare m m. Vid inbrott skall alltid polisanmälan ske för att senare kunna biläggas skadeanmälan.

2. Skadeanmälan till försäkringsbolaget

Vid alla typer av skador gör föreningen skadeanmälan direkt till försäkringsbolaget, se särskild kontaktinformation. OBS! Kom ihåg att ange Ert försäkringsnummer!

3. Beställning av reparation

När anmälan är gjord (och besiktning sker) kommer försäkringsbolaget normalt att anvisa en entreprenör som åtgärdar skadan. Försäkringsbolaget har i de flesta fall ett större antal årsupphandlade entreprenörer med stor erfarenhet av skadereparationer.

Vill försäkringstagaren anlita annan reparatör måste överenskommelse ske med försäkringsbolaget och försäkringstagaren kan komma att själv få betala den eventuella merkostnad detta kan medföra.

4. Fakturering av reparationsarbetet

Efter genomförd reparation ställer entreprenören ut en faktura på försäkringstagaren. Kopior av fakturan, inklusive underlag, sänds därefter till handläggaren på försäkringsbolaget. Det kan vara klokt att ha en telefonkontakt med handläggaren, så att man kan komma överens om vilket material handläggaren behöver från föreningen och på vilket sätt ersättningen lämpligast betalas ut.

Om skadad del av fastigheten avser momspliktig lokal, ersätter försäkringsgivaren ej moms, då föreningen har rätt att lyfta av denna.

Hur fungerar tilläggförsäkring för bostadsrättshavare?

Inledning

Många frågor har kommit kring tilläggförsäkringens tillämpning från föreningsstyrelser och enskilda medlemmar. Vilken egendom omfattas respektive faller utanför? Vilken betydelse har medlems vållande? Hur samverkar fastighetens = föreningens försäkring med bostadsrättstillägget?

Denna PM syftar till att försöka förklara grunderna för försäkringen och därigenom ge föreningen och medlem bättre möjlighet att bevaka sina intressen i skaderegleringen och fördela eventuella icke ersättningsbara kostnader sinsemellan. Beskrivningen är av naturliga skäl förenklad.

Observera!

Tilläggförsäkring kan i vissa fall ingå som ett särskilt tillägg till fastighetsförsäkringen, vilket i så fall framgår av försäkringsbrevet / certifikatet. Alternativet är att varje medlem tecknar sådant tillägg separat via sitt hemförsäkringsbolag.

Syfte med tilläggförsäkringen

Tilläggförsäkringen har två olika syften. Dels att ge ett kompletterande skydd för sådan ”fast egendom” som bostadsrättshavare själv bekostat utöver grundstandard – denna egendom omfattas ju överhuvudtaget ej av fastighetsförsäkringen, eftersom den enligt jordabalken ägs av bostadsrättshavaren. Dels att ge bostadsrättshavaren ett försäkringsskydd vid skador på sådan egendom som visserligen ägs av föreningen, men som bostadsrätts-havaren är underhållsskyldig för enligt lag och föreningens stadgar.

Grundläggande ansvarsfördelning förening/medlem

En medlem kan på två – principiellt helt skilda – grunder bli ansvarig för skador på föreningens egendom:

Skadestånd

Om medlem eller någon han svarar för, genom vårdslöshet eller försumlighet, orsakar en skada för föreningen, exempelvis genom att han installerar en tvättmaskin så dåligt att den springer läck och vållar en vattenskada på golv och i bjälklag, blir medlemmen ansvarig på *skadeståndsrättslig grund*.

I denna situation kan / skall medlemmen utnyttja sin vanliga hemförsäkring, som ju rymmer en skadeståndsansvarsförsäkring för skadeståndsansvar, för skadorna på byggnaden.

Observera!

Vållandebedömning måste ske individuellt efter vad en medlem har, eller borde ha, gjort, sett eller förstått. En spricka i en gammal kakelfog eller en läcka från en egen installerad tvättmaskin innebär inte självklart att vållande föreligger. Sprickan var kanske omöjlig att upptäcka och tvättmaskinen var kanske ett "måndagsexemplar", som i sig var riktigt installerad.

Underhållsansvar enligt Bostadsrättslag och föreningens stadgar

Om däremot vållande inte föreligger från medlems sida, kan eventuell betalningsskyldighet istället grundas på reglerna om underhållsansvar för viss egendom i Bostadsrättslagen och föreningens stadgar.

Föreningens stadgar

Bostadsrättslagstiftningen och föreningens stadgar styr vilken egendom medlemmen kan vara underhållsskyldig för.

Huvudregeln enligt lag är att medlemmen är skyldig att "på egen bekostnad till det inre hålla lägenheten med tillhörande övriga utrymmen i gott skick". Vad som räknas till "lägenhetens inre" förtydligas därefter i stadgarna. Här varierar olika stadgar, dock får inte föreningen skriva över större förpliktelser för den enskilde än som har täckning i lagens skrivning. Däremot står det föreningen fritt att utöka sitt ansvarsområde till de enskilda medlemmarnas fördel.

Huvudregeln har ett viktigt undantag vid reparation p g a **brand- eller vattenledningsskada**, då medlem endast svarar om skadan uppkommit genom eget vållande eller vårdslöshet av någon, exempelvis hushållsmedlem eller av bostadsrättshavaren anlita hantverkare, för vilken medlemmen svarar. Vid brandskada förutsätter ansvaret alltid någon form av självständig brist i medlemmens omsorg och tillsynsplikt.

Observera! *Föreningens rätt att vid skada där ej vållande föreligger – kräva ersättning av bostadsrättshavare för exempelvis föreningens självrisk begränsas således till kostnaden för skador på sådant bostadsrättshavare enligt stadgarna svarar för.*

Avskrivningsregler

Huvudregeln inom försäkring är att ingen skall "tjäna" på en skada. Egendom som skadas borde därför rätteligen ersättas med "samma" egendom avseende ålder och förslitningsgrad. Eftersom detta av naturliga skäl som regel inte låter sig göras blir resultatet att egendom ofta ersätts med "nytt för gammalt". Exempelvis kan en 40-årig byggnad normalt återställas "med samma eller likvärdigt utformande på ett rationellt sätt beträffande metoder och material" om den inte är särskilt försliten eller illa underhållen, då enbart det nedskrivna värdet ersätts.

Även denna regel har ett viktigt undantag. Vissa installationer i en byggnad har ju en avsevärt kortare "förbrukningstid" än byggnadskroppen i övrigt, det gäller exempelvis rör-system och värmeanläggning men också sådant som våtrumsmattor och kakel. Här anses det inte vara rimligt – om en byggnadsdel är så försliten att den ändå hade behövt bytas inom en relativt snar framtid – att ersätta nytt för gammalt. Istället ersätts då ett nedskrivet värde som är tänkt att motsvara det återstående, ännu oförbrukade värdet, av installationen.

Riktvärden för när olika installationer i byggnaden skall anses ha förbrukats så mycket att avskrivning skall göras, och i förekommande fall med hur mycket, framgår som regel av försäkringsbolagens villkor.

Observera!

I de flesta bolags försäkringsvillkor undantas helt sådan bristfällig våtrumsisolering som förorsakat skadan.

Tilläggsarbeten

I samband med en skada händer det ofta att försäkringstagaren passar på att låta en hantverkare utföra andra arbeten, exempelvis ersätta en tidigare våtrumsmatta med tätskikt och klinkers. Av naturliga skäl faller merkostnaden för sådana tillägg helt vid sidan av aktuell försäkring.

Vanliga frågeställningar vid skada

1. Föreligger vållande eller ej från bostadsrättshavarens sida?

Detta måste alltid bedömas individuellt utifrån vad en normalt aktsam medlem borde ha gjort, sett eller förstått. Oavsett svaret skall alltid fastighetsskadan anmälas till fastighetsförsäkringsbolaget. Bedöms vållande föreligga från medlems sida skall denne parallellt uppmanas att anmäla skadan på sin hemförsäkring. De kostnader som ej ersätts via fastighetsförsäkringen kan då helt eller delvis ersättas av denna.

Observera!

Hemförsäkringens ansvarsmoment ersätter enligt skadeståndsrättsliga principer, vilket bl a innebär att endast "dagsvärdesersättning" medges. Om viss egendom är delvis avskriven skall återstoden av kostnaden för återställandet ersättas av den som har det stadageenliga ansvaret – ur egen ficka, om försäkringskydd saknas!

2. Om vållande ej föreligger, är medlemmen alltid underhållsansvarig enligt bostadsrättslag och stadgar för skador på "lägenhetens inre"?

Nej, vid brand- och vattenledningsskada måste för betalningsansvar vållande föreligga enligt bostadsrättslagen. Det innebär att om vållande ej föreligger, så får föreningen i dessa fall stå för hela reparationskostnaden – i vart fall upp till grundstandard (dock givetvis ej för tillägsarbeten på sådant medlem svarar för).

Observera!

Det är nödvändigt att skilja mellan vattenskada och vattenledningsskada. Enligt en dom från Högsta Domstolen från december 2006 är ett läckage från en värmeledning inte att betraktas som en vattenledningsskada, utan en normal vattenskada för vilken huvudregeln för underhållsansvar gäller. Detsamma anses gälla beträffande läckage från avlopps- eller spillvattenledningar. Som vattenledningsskada i Bostadsrättslagens mening räknas således enbart läckage från tappvattenledningar.

3. Om vållande ej föreligger, varför ersätts inte föreningens hela självrisk av tilläggförsäkringen?

På samma sätt som ansvarsmomentet på hemförsäkringen skall motsvara medlemmens skadeståndsskyldighet enligt lag, på samma sätt avser tilläggförsäkringen för bostadsrättshavare att ge ett skydd för dennes stadgeenliga underhållsskyldighet.

Saknar bostadsrättshavaren underhållsansvar / reparationskyldighet enligt stadgarna så ger heller inte tilläggförsäkringen någon ersättning

I praktiken innebär detta att endast den del av föreningens självrisk kan återkrävas som avser kostnader för vilka medlemmen har underhållsansvar / reparationsplikt.

Observera!

Tilläggförsäkringen är ej någon generell "självriskförsäkring". Försäkringens syfte är att ge medlem skydd för krav från föreningen, som uteslutande grundas på Bostadsrättslagen och stadgarna och där hemförsäkringens ansvarsmoment ej ger något skydd.

4. Hur skall icke ersättningsbara kostnader fördelas?

Som framgår ovan kan avdrag vid skaderegleringen göras från föreningens krav (entreprenörens faktura) av ett flertal orsaker. Utanför skadekostnaden faller till att börja med tillägsarbeten som överstiger kostnaden för att återställa egendomen i tidigare skick. Avdrag kan vidare göras på byggnadsdelarnas eller installationernas ålder. Slutligen görs avdrag för självrisk.

Bolander & Co

FÖRSÄKRINGSRÅDGIVARE OCH SKADEKONSULTER

Det är viktigt att begära en redovisning från skaderegleraren varför ett visst avdrag gjorts, eftersom också de icke ersättningsbara kostnaderna skall fördelas mellan förening och berörd medlem. Fördelningen måste härvid utgå från den principiella ansvarsfördelning som bl a följer av stadgarna.

Således skall exempelvis, som regel, *merkostnaden* för byte från ursprunglig våtrums-matta till kakel tas av medlemmen, liksom kostnader för åldersavdrag på egendom som medlem har underhållsskyldighet för.

Observera!

Tilläggsförsäkringens omfattning följer bostadsrättslag och stadgar. Typ av skada, vållande eller inte vållande, ålder på skadad egendom, lägenhetens skick utöver grundstandard, stadgarnas lydelse m m är alla faktorer som påverkar försäkringens räckvidd. Oberoende av hur stor del av skadan som tilläggsförsäkringens ersätter skall dock skaderegleringen alltid motiveras på ett sådant sätt att föreningen kan förstå denna.