

Skaderutiner Bostadsrättsföreningar

Nedan beskrivs den normala gången efter inträffad skada. Avvikelse 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 mm. 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 föreningen. 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 inte momsen, 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 inredning 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 bostadsrättshavaren 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 / ska medlemmen utnyttja sin vanliga hemförsäkring, som ju rymmer en skadeståndsansvarförsäkring för skadeståndsansvar, för skadorna på byggnaden. Medlemmens ansvarförsäkring gäller dock inte för skador på den egna lägenheten, eftersom man inte kan bli skadeståndsskyldig mot sig själv. Sådana skador ersätts därför endast genom bostadsrättstillägget.

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 stadgarna vara tuffare mot medlemmen än vad Bostadsrättslagen är. Däremot står det föreningen fritt att i stadgarna 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 anlitad hantverkare, för vilken medlemmen svarar. Vid brandskada förutsätter ansvaret alltid någon form av självständig brist i medlemmens omsorg och tillsynsplikt.

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 rörsystem och värmeanläggning men också sådant som vårumsmattor, kakel och andra ytskikt i lägenheten. 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 bolagens försäkringsvillkor undantas helt sådan bristfällig vårumsisolering 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 vårumsmatta 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 stadgeenliga ansvaret – ur egen ficka, om försäkringsskydd 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 tilläggsarbeten på sådant som 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 trycksatta 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 tilläggsarbeten som överstiger kostnaden för att återställa egendomen i tidigare skick. Avdrag kan vidare göras på byggnadsdelarnas eller installationernas ålder. Slutligen görs avdrag för självrisk.

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 våtrumsmatta 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 mm är alla faktorer som påverkar försäkringens räckvidd. Oberoende av hur stor del av skadan som tilläggsförsäkringen ersätter skall dock skaderegleringen alltid motiveras på ett sådant sätt att föreningen kan förstå denna.