



Skaderutiner

Bostadsrättsföreningar

Information från
Bolander & Co

Bolander & Co

FÖRSÄKRINGSRÅDGIVARE OCH SKÅDEKONSULTER

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 ska försäkringstagaren omgående vidta åtgärder för att förhindra skadans spridning, t ex vid en vattenskada stänga av vattnet, ringa efter rörmokare m m. Vid inbrott ska 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) behöver försäkringsbolaget ha en uppfattning om hur mycket återställandet kan komma att kosta. Det kan ske på flera sätt. Antingen ber de er att inhämta minst två offerter från lämpliga entreprenörer. Ett annat alternativ är att försäkringsbolaget kan komma att anvisa en entreprenör som åtgärdar skadan. Försäkringsbolaget har i många fall ramavtal med ett antal entreprenörer med stor erfarenhet av skadereparationer och som kan upprätta en kalkyl för återställandet i ett kalkylsystem som heter MEPS.

Vill föreningen anlita en annan entreprenör än den som försäkringsbolaget föreslår så går detta i de flesta fall bra. Vårt råd är dock att ni i förväg kommer överens med försäkringsbolaget om detta. Om den entreprenör som föreningen anlitar är dyrare än försäkringsbolagets entreprenör så får föreningen själv stå för den merkostnaden.

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 momsen, då föreningen har rätt att lyfta av denna.

Hur fungerar tilläggsförsäkring för bostadsrättshavare?

Inledning

Många frågor har kommit kring tilläggsförsäkringens 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!

Tilläggsförsäkring 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 tilläggsförsäkringen

Tilläggsförsäkringen 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 inte av fastighetsförsäkringen, eftersom den enligt Jordabalken inte ägs av föreningen utan 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 medlemmen utnyttja sin vanliga hemförsäkring, som ju innehåller en s.k. ansvarsförsäkring för skadeståndsansvar, för de skador som föreningen och eventuella grannar har fått. Skador i den egna lägenheten kan dock aldrig ersättas genom den egna ansvarsförsäkringen.

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 egeninstallerad 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

Även om medlemmen inte har orsakat skadan genom vårdslöshet eller försumlighet kan medlemmen bli betalningsskyldig för de skador som uppkommit på den egna lägenheten. Detta beror på de regler om underhållsansvar som finns i Bostadsrättslagen och föreningens stadgar. Det är dessa skador som det s.k. bostadsrättstillägget avser att ersätta. Observera att bostadsrättstillägget aldrig ersätter skador utanför den egna lägenheten! Om vatten läcker från en lägenhet ner i bjälklaget måste därför alltid föreningen hantera den delen av skadan.

Bolander & Co

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 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 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 anses ha förbrukats så mycket att avskrivning ska göras, och i förekommande fall med hur mycket, framgår som regel av försäkringsbolagens villkor.

Observera!

I fastighetsförsäkringen ersätts aldrig 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 ska alltid fastighetsskadan anmälas på fastighetsförsäkringen. Bedöms vållande föreligga från medlemmens sida ska denne parallellt uppmanas att anmäla skadan på sin hemförsäkring. De kostnader som ej ersätts via fastighetsförsäkringen kan då helt eller delvis ersättas av denna.

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 medlemmen ansvarar 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 ska motsvara medlemmens skadeståndsskyldighet enligt lag, på samma sätt avser tilläggförsäkringen för bostadsrättshavare att ge ett skydd för dennes stadgeenliga underhållsskyldighet.

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

Observera!

Tilläggförsäkringen är inte 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 inte 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 p.g.a. 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 ska fördelas mellan förening och berörd medlem. Fördelningen måste härvid utgå från den principiella ansvarsfördelning som bland annat följer av stadgarna.

Således ska 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 med mera är alla faktorer som påverkar försäkringens räckvidd. Oberoende av hur stor del av skadan som tilläggsförsäkringens ersätter ska dock skaderegleringen alltid motiveras på ett sådant sätt att föreningen kan förstå denna.



Eric Rubenson
Försäkringsjurist



Sandra Westman
Försäkringsförmedlare



Mikael Edlander
Försäkringsförmedlare



Sofia Grundström
Riskingenjör



Viveca Svensson
Förmedlarassistent



Anna Erdtman
Förmedlarassistent



Ingrid Boija
Förmedlarassistent



Johanna Winrow
Förmedlarassistent

Bolander & Co

FÖRSÄKRINGSRÅDGIVARE OCH SKADEKONSULTER

Huvudkontor:
Dragarbrunnsgatan 39
Uppsala
018-56 71 00

Stockholmskontor:
Tegnérgatan 40
Stockholm
08-663 71 11

www.bolander.se

brf@bolander.se

018-56 71 00