

Kapitel 10

Försäkringar

Ansvarsförsäkring mellan föreningen och de boende

Föreningens fastighetsförsäkring

Styrelseansvarsförsäkring

Bostadsrättstillägget

Hemförsäkring

En bostadsrättsförenings försäkringsskydd kan se olika ut beroende på den lösning och det försäkringsbolag man väljer. Utöver den självklara fastighetsförsäkringen är det vanligt att föreningar också tecknar en ansvarsförsäkring för styrelsen.

Men hänsyn till hur ansvaret för bostad och fastigheten i övrigt är fördelat mellan föreningen och de boende, är det bra att styrelsen känner till och kan informera de boende om behovet av en hemförsäkring.

Ansvarsfördelning mellan föreningen och de boende

Fördelningen av ansvaret för försäkringsskyddet mellan föreningen och de boende följer i princip den ansvarsfördelning som enligt lag och stadgar gäller avseende fastighet resp bostad.

En bostadsrättshavare är enligt 7 kap bostadsrättslagen skyldig att hålla lägenheten i gott skick. Av stadgarnas § 30-34 framgår bostadsrättshavarens ansvar närmare.

Av § 30 framgår att bostadsrättshavaren på egen bekostnad ska hålla lägenheten med tillhöriga utrymmen i gott skick. Med det ansvaret följer såväl underhålls- som reparationskyldighet. Bostadsrättshavaren är skyldig att följa de anvisningar som föreningen lämnar beträffande installationer avseende avlopp, värme, gas, el, vatten och ventilation i lägenheten samt tillse att dessa installationer utförs fackmannamässigt. Om marken ingår i upplåtelsen ansvarar bostadsrättshavaren även för detta.

Föreningen (styrelsen) har ansvaret för att fastigheten i övrigt är i gott skick.

Vilka utrustningar/funktioner som ingår i bostadsrättshavarens ansvar framgår av en tydlig uppräknig i stadgarnas § 30.

Bostadsrättshavaren svarar för att reparera skador som uppkommer inom hans underhållsområde oavsett om denne själv vållat skadan eller ej. Föreningen är skyldig att reparera skador inom övriga delar av fastigheten.

För reparationer på grund av brand- eller vattenledningsskada svarar bostadsrättshavaren endast om skadan har uppkommit genom eget vållande, eller genom vårdslöshet av hushållsmedlem, gäst, hantverkare eller annan som vistas i lägenheten. Motsvarande gäller för ohyra.



Vid brandskada fordras dessutom att bostadsrättshavaren har brustit i omsorg och tillsyn.

Av § 31 framgår att föreningen under vissa förutsättningar kan avhjälpa felen/bristerna på bostadsrättshavarens bekostnad.

Den exakta gränsen mellan föreningens och bostadsrättshavarens ansvarsområde i det enskilda fallet, beror på dels hur föreningens stadgar är utformade, dels hur domstolarna tolkar bostadsrättslagen och stadgarna.

Föreningens fastighetsförsäkring

Det är viktigt att föreningen i egenskap av fastighetsägare har ett fullgott försäkringsskydd. Oftast är försäkringen uppbyggd som en grundförsäkring där det ingår skydd för de skador som en bostadsrättsförening normalt kan drabbas av. Grundförsäkringen kan vid behov kompletteras med tilläggförsäkringar.

Fastighetsförsäkringen innehåller normalt skydd för egendomsskada, ansvar, rättsskydd, olycksfall och styrelseansvar.

Egendomsskyddet ger skydd för egendomsskada, det vill säga:

- Brand
- Vattenskada
- Inbrott
- Glasskada
- Allrisk
- Rån

Styrelseansvarsförsäkring

Styrelsen har ett långtgående ansvar för föreningens förvaltning. Missköts föreningens förvaltning, ekonomi eller andra åtaganden kan ledamöterna bli personligt skadeståndsansvariga.

För att öka tryggheten för ledamöterna och minska de ekonomiska riskerna i samband med förvaltningen bör styrelsen teckna en styrelseansvarsförsäkring om den inte ingår i grundförsäkringen. Innehållet i försäkringen kan skifta mellan olika försäkringsbolag.

Bostadsrättstillägget

För att täcka in ev skador i lägenheten som kan hänföras till det utökade underhållsansvaret rekommenderas att bostadsrättshavarna har sk bostadsrättstillägg. Detta tillägg reglerar sådant som fastighetsägaren svarar för i hyresrätten men som en bostadsrättshavare har underhållsansvar för i en bostadsrätt.

Bostadsrättstillägget kan antingen tecknas av föreningen för samtliga bostadsrättshavare (alla måste behandlas lika) eller att resp bostadsrättshavare själv tecknar sådant. Det är viktigt att styrelsen informerar medlemmarna vad som gäller.

Hemförsäkring

Det är angeläget att bostadsrättshavare och hyresgäster har en hemförsäkring. Den ger normalt ett starkt skydd vid skada på personlig lös egendom. Observera också ansvarsmomentet i försäkringen. Det kan ibland vid inträffad skada bli fråga om den boendes ansvar gentemot fastighetens ägare, alltså bostadsrättsföreningen. Har den boende vållat skada på fastigheten, kan hemförsäkringen täcka skadekostnaderna.

Fast och lös egendom

Gränsen mellan fast och lös egendom är reglerad i lag, i jordabalken, Huvudregeln är att inte bara själva byggnadskroppen i ett bostadshus utan även allt annat ifråga om utrustning och tillbehör, som anskaffats för stadigvarande bruk vid nyttjandet av fastigheten, är fast egendom. Ett viktigt undantag från huvudregeln är att föremål som annan än ägaren tillfört fastigheten inte betraktas som fast egendom förrän det överlåtits på fastighetens ägare.

Exempel: Om ett kylskåp är standardutrustning i en bostadslägenhet är det fast egendom. Men har bostadsrättshavaren skaffat det själv är det lös egendom.

Om bostadsrättshavaren däremot gör avsevärd förändring i lägenheten, till exempel installerar ett inbyggt frysskåp, förblir det lös egendom trots att ingrepp skett i själva byggnaden. Även om bostadsrättshavaren skulle bli skyldig att lämna ersättning till föreningen för den skada ingreppet åstadkommit på byggnaden förändras ej bilden. Ett fast anbringat byggnadstillbehör kan således vara lös egendom.

Egendomsskyddet

Hemförsäkringens egendomsskydd omfattar personlig lösegendom som tillhör försäkrad eller som denne hyrt eller lånat i egenskap av privatperson. Vissa angivna föremål ingår inte alls i hemförsäkringen, t ex bilar och båtar.

Hemförsäkringarna är idag anpassade så att de kan ersätta vissa skador på bostadsrättslägenheter, trots att det rör sig om fast egendom. Anledningen är att de flesta föreningar har stadgat om en underhållsskyldighet för bostadsrättshavaren inom lägenheten. Bostadsrättshavaren jämföras därmed i vissa sammanhang med villaägare.

Hos de flesta försäkringsbolag kan hushållsmaskiner, liksom sanitetsgods och glas i dörrar och fönster i lägenheten ersättas via hemförsäkringen. Fast inredning som bekostats av bostadsrättshavaren själv kan också ersättas om särskild sk tilläggsförsäkring tecknats men i första hand kan dock fastighetsförsäkringen ersätta skadorna.

Ansvarsmomentet

Hemförsäkringens ansvarsmoment gör ingen skillnad mellan bostadsrättshavare och hyresgäst. I första fallet ägs fastigheten och därmed lägenheterna av en bostadsrättsförening, i andra fallet av annan juridisk eller fysisk person. Bostadsrättshavaren innehar nyttjanderätten till lägenheten.

Beträffande förhyrd bostad (eller lägenhet med bostadsrätt) gäller ansvarsmomentet enligt följande, vid skada där hyresgästen är skadeståndsskyldig;

- a) på byggnad genom brand eller explosion eller genom utströmning av vätska eller ånga från ledningssystem, i den mån det inte ersätts av fastighetsförsäkringen
- b) på badkar och wc-stol och andra anordningar anslutna till byggnadens ledningssystem
- c) på glas i fönster och dörrar
- d) på spis, kyl, frys
- e) på maskinella anordningar i tvättstuga.

Ersättning lämnas inte för skada uppkommen genom slitage eller vanvård.

Är bostadsrättshavaren skadeståndsskyldig enligt lag för en sådan skada på lägenheten som nämnts i ovanstående uppräkningslista, åtar försäkringsbolaget sig att betala skadeståndet i hans ställe. Av det följer att om bostadsrättshavaren själv äger något av de skadade föremålen, blir han inte skadeståndsskyldig mot föreningen, och därmed faller dessa föremål utanför ansvarsförsäkringen. I stället gäller egendomsförsäkringen om skadehändelsen omfattas av denna.

Vilka försäkringar bör bostadsrättsföreningen ha?

1. Hemförsäkring och ansvarsförsäkring för styrelsen
- x. Fastighetsförsäkring och hemförsäkring
2. Fastighetsförsäkring och ansvarsförsäkring för styrelsen

Vilka försäkringar bör bostadsrättshavaren ha?

1. Hemförsäkring med bostadsrättstillägg
- x. Fastighetsförsäkring
2. Drulleförsäkring

Fördelningen av ansvaret för försäkringsskyddet mellan föreningen och de boende följer i princip den ansvarsfördelning som enligt lag och stadgar gäller avseende fastighet respektive bostad. Vilka avsnitt i Styrelsehandboken avhandlar dessa?

1. Kapitel 6 och kapitel 7
- x. Kapitel 5 och kapitel 8
2. Kapitel 6 och kapitel 8

Vad är skillnaden mellan fast och lös egendom?

1. Fast egendom ägs av fastighetens ägare medan lös egendom ägs av bostadsrättshavaren
- x. Fast egendom hänger samman med byggnadskroppen i bostadshuset medan lös egendom är lösa föremål i fastigheten
2. Fast egendom är fast anbringat medan lös egendom inte är det.

FRÅGOR:

