

Fastums rekommendation till bostadsrättsföreningar

Vår rekommendation, som vi lämnar till alla våra föreningar, är att det kollektiva bostadsrättstillägget ska tas bort från föreningens försäkring och det baseras främst på två saker:

1. Med kollektivt bostadsrättstillägg i föreningens försäkring så förlorar medlemmen det viktiga konsumentskyddet i Försäkringsavtalslagen. Det innebär att medlemmen vid skada kan få sämre hjälp och ersättning med föreningens kollektiva tillägg än om han/hon haft ett eget privat tillägg till sin hemförsäkring. Som konsument är du alltid mer skyddad än vad du är som företag. En bostadsrättsförening likställs med ett företag i detta fall och skador kan därför komma att regleras annorlunda beroende på om skadan anmäls på ett privat bostadsrättstillägg (eget) eller på ett kollektivt tillägg (brf:ens).
2. Risken för premiehöjningar för föreningen på grund av att fler skador anmäls till försäkringsbolaget.

Erfarenheter

Tyvärr har ett växande antal kunder inom Fastum helt eller delvis förlorat föreningens skydd mot vattenskador efter att föreningen drabbats av vattenskador som enligt lag och stadgar ska bäras av medlemmen. Medlemmarna har då kunnat komplettera respektive hemförsäkring med ett eget bostadsrättstillägg som täcker vattenskada om olyckan är framme på nytt, det vill säga medlemmarna påverkas inte av detta mer än att de själva får betala för sitt tillägg. Föreningen drabbas istället av en hög premie och mycket begränsade möjligheter att byta försäkringsbolag framöver på grund av sitt dåliga skaderesultat. Vi avråder därför samtliga föreningar från att teckna kollektivt bostadsrättstillägg.

Förlorat konsumentskydd

Ett problem som medlemmar i föreningar som har kollektivt bostadsrättstillägg kan drabbas av vilket bland annat konstaterats av skadereglerare. Exempel på en säkerhetsföreskrift inom försäkring: Om du renoverar badrum eller andra våtutrymmen krävs det att allt arbete ska vara fackmannamässigt utfört, det vill säga att du eller den som renoverar åt dig har följt gällande branschregler, annars gäller inte försäkringen fullt ut. Skadeorsak: Medlemmen har anlitat behörig fackman som till exempel uppvisat intyget "Säker vatten". Trots detta har arbetet inte utförts fackmannamässigt vilket resulterat i en vattenskada.

- Konsumentförsäkring (eget bostadsrättstillägg): Medlemmen erhåller ersättning från hemförsäkringen då det inte anses skäligt att neka/sätta ned ersättningen.

- Företagsförsäkring (föreningens försäkring med kollektivt bostadsrättstillägg):

Försäkringsbolaget kan neka ersättning helt eller delvis då de kan anse att medlemmen inte följt säkerhetsföreskriften.

Lägre skadefrekvens

Genom att ta bort det kollektiva bostadsrättstillägget minskar ni risken för en hög skadefrekvens (antalet skador som anmäls till föreningens försäkringsbolag) samt ökar incitamentet till reglering av vattenskador enligt Bostadsrättslagen och föreningens stadgar. Utan det kollektiva bostadsrättstillägget kan föreningens styrelse själv bestämma när en

skada bör anmälas till försäkringsbolaget och när det är bättre att föreningen själv står för de skadekostnader som föreningen ansvarar för vid till exempel en vattenskada. Genom att endast använda försäkringen när den verkligen behövs får föreningen lägre skadekostnader och en bättre totalekonomi över tid.

Kommentar

Nu har Rönninge Källa vad Fastum kan se en prickfri skadestatistik med inte en enda anmäld skada under de senaste 5 åren vilket är utmärkt, (när man upphandlar redovisar man alltid minst de senaste 5 årens skador). Det är lätt att tänka att då kan man behålla tillägget, man har iallafall inga skador anmälda på tillägget som har påverkat premien. Förr eller senare så brukar dock skadorna komma så det kan också vara ett bra tillfälle att passa på att ta bort tillägget medan skaderesultatet är så bra.

Försäkringsbolagens aptit

Försäkringsbranschen är en trög och långsam bransch där inte mycket ändras år från år. Försäkringsbolagen kämpar idag fortsatt med bristande lönsamhet inom just brf-segmentet och flera försäkringsbolag har tagit ett steg tillbaka och fokuserar inte alls på att försäkra bostadsrättsföreningar just nu. Flera bolag har också helt eller delvis slutat erbjuda kollektivt bostadsrättstillägg givet dess negativa konsekvenser med många och kostsamma skador, att en fastighet är byggd av trä minskar utbudet av försäkringsbolag att fråga om offert ytterligare.

Så här ser det ut bland försäkringsbolagen just nu:

- Brandkontoret: erbjuder inte kollektivt tillägg till fastigheter uppförda före 2002, bör kunna erbjuda offert utan tillägget.
- Dina försäkringar: inget fokus på att försäkra brf:er alls
- Folksam: offererar enbart föreningar förvaltade av HSB eller Riksbyggen.
- Gjensidige: teckningsförbud för fastigheter byggda av trä.
- Länsförsäkringar Stockholm: erbjuder inte tillägget, kan inte erbjuda högre försäkringsbelopp på styrelseansvar än 2 mkr. Man bör ha 5 mkr på detta moment och de är restriktiva med att lämna offert på äldre trähus som inte genomfört stambyte i närtid.
- Nordeuropa: har generellt högre grundsjälvrisker
- Protector Försäkring: kan erbjuda offert med och utan tillägg.
- Trygg-Hansa: kan erbjuda offert med och utan tillägg.

Viktig information till Brf Rönninge Källas medlemmar

Bostadsrättsföreningens fastighetsförsäkring kommer fr.o.m. den 2023-01-01 inte längre omfatta kollektivt bostadsrättstillägg. Det innebär att boende i föreningen måste kontakta sitt försäkringsbolag och lägga till ett eget bostadsrättstillägg till sin hemförsäkring senast per den 2023-01-01.

Hur lägger man till ett eget (privat) bostadsrättstillägg?

Detta gör den boende enkelt genom att ringa sitt hemförsäkringsbolag som då omgående kompletterar hemförsäkringen.

Mer om kollektivt bostadsrättstillägg

Tanken med det kollektiva bostadsrättstillägget var ursprungligen god och syftade till att ge samtliga medlemmar ett prisvärt försäkringsskydd - varpå flertalet bostadsrättsföreningar kompletterade föreningens försäkring med det kollektiva bostadsrättstillägget. Helt i linje med försäkringsbranschens dåvarande rekommendationer. På senare tid har det dock framkommit att medlemmen kan få ett väsentligt sämre skydd jämfört med det skydd medlemmen får genom ett privat bostadsrättstillägg, tecknat till medlemmens hemförsäkring. I värsta fall kan försäkringsskyddet helt komma att falla bort då försäkringsbolagen kan ställa högre krav på en försäkringstagare som är juridisk person (föreningen) jämfört med en fysisk person (privatperson). Så var det inte tänkt att fungera men har under senare tid bekräftats i praktiken. Därtill har det kollektiva bostadsrättstillägget lett till att allt fler vattenskador belastar bostadsrättsföreningens försäkring varpå flera försäkringsbolag helt slutat erbjuda kollektivt bostadsrättstillägg till bostadsrättsföreningar pga. bristande lönsamhet.

Vad är ett bostadsrättstillägg?

En ”vanlig” hemförsäkring gäller all lös egendom och eventuella merkostnader. Exempel på merkostnad är tillfälligt boende om medlemmen inte kan bo kvar under reparationstiden. Den gäller däremot inte ”byggnaden”, d.v.s. golv och väggar. Bostadsrättstillägget försäkrar den del av byggnaden som bostadsrättshavaren är underhållsansvarig för.

Vad är medlemmen underhållsansvarig för i en bostadsrätt?

Gränsen mellan medlemmens och föreningens underhållsansvar kan se olika ut. Bostadsrättslagen lägger grunden men föreningens stadgar påverkar också ansvarsfördelningen. Det normala är att medlemmen ansvarar för alla ytskikt som golv, väggar, kakel i badrum etc. Föreningen är sedan ansvarig för materialet innanför ytskiktet. Man kan säga att föreningen ansvarar för husets stomme (bjälklag och reglar), ytterväggar, tak och grund.

Exempel på gränsdragningar Här är exempel på hur det kan se ut. Observera att det kan se olika ut från fall till fall och att det här bara ska ses som exempel. Vattenskada i kök

- Köksbordet - medlemmens ansvar, hemförsäkringen täcker.
- Golvet - medlemmens ansvar, bostadsrättstillägg krävs.
- Bjälklaget ner mot grannen - bostadsrättsföreningens ansvar. Går på föreningens försäkring.