

SKADEMANUAL AVSEENDE FASTIGHETSFÖRSÄKRING

Till er bostadsrättsförening

Bifogat översändes information om skaderutiner mm för er Fastighetsförsäkring. Vi är tacksamma för om materialet sorteras in tillsammans med övriga försäkringshandlingar och i förekommande fall ersätter tidigare utsänd skadeinformation. Utskicket innehåller följande handlingar:

1. Aktuella skaderutiner med telefonnummer och adresser till Trygg-Hansas skadeorganisation.
2. Redovisning av hur tilläggförsäkring för bostadsrättshavare fungerar.
3. Saneringsavtal bostadsohyra med telefonnummer till Nomor. OBS! Omfattar även lokaler, förutom lokal för livsmedelshantering.

Vid inträffad skada ska kontakt i första hand tas direkt med Trygg-Hansa (resp Nomor) och ert försäkringsnummer anges som referens. Försäkringsnumret framgår av certifikatet. Om problem uppstår i skaderegleringen kan kontakt även tas med Bolander & Co på telefon 018-56 71 00.

Vi hoppas att ni med hjälp av bilagt underlag lättare ska kunna hantera inträffade skador och ber er återkomma om ni har frågor om ovanstående eller om Fastighetsförsäkringens innehåll i övrigt.

Skaderutiner

Nedan beskrivs den normala gången efter inträffad skada. Avvikelser härifrån kan ske efter särskild överenskommelse med besiktningsman/skadereglerare. Vid kontakter med försäkringsgivaren Trygg-Hansa eller Nomor, ange alltid ert försäkringsnummer, som framgår av certifikatet!

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 om man kan komma åt avstängningsventilen, ringa efter rörmokare mm. Vid inbrott ska alltid polisanmälan ske för att senare kunna biläggas skadeanmälan.

2. Skadeanmälan till Trygg-Hansa

Vid alla typer av skador, förutom rättsskyddsärenden, kontaktas Trygg-Hansa på telefonnummer **0771-111 500** klicka vidare på företagsskador eller via epost ftgskador@trygghansa.se (OBS! Kom ihåg att ange ert försäkringsnummer!). Detta gäller såväl kontorstid som övrig tid. I de flesta fall räcker det med telefon-/epostanmälan, men om Trygg-Hansa tycker sig behöva en skriftlig anmälan, kommer de att skicka en blankett till er för ifyllande. När det gäller rättsskyddsärenden ringer man istället 075-243 26 00.

3. Beställning av reparation

När anmälan är gjord (och besiktning sker) kan Trygg-Hansa ibland anvisa en entreprenör som åtgärdar skadan. Trygg-Hansa har ett större antal årsupphandlade entreprenörer med stor erfarenhet av skadereparationer. Reparationskostnad beräknas till högst den normtid som Trygg-Hansa tillämpar.

Om föreningen vill anlita egen reparatör brukar detta oftast inte möta några hinder, men ett gott råd är att stämma av detta med Trygg-Hansas handläggare som formellt enligt villkoren har rätt att bestämma på vilket sätt och av vem en skada skall återställas.

4. Fakturering av reparationsarbetet

Efter genomförd reparation ställer entreprenören ut en faktura på föreningen, som i sin egenskap av beställare av arbetet har att betala entreprenören. Föreningen skickar en kopia av hela fakturan, inklusive underlag, till Trygg-Hansas handläggare med angivande av skadenummer om detta är känt eller försäkringsnummer och skadedag. Handläggaren på bolaget granskar sedan fakturan och utbetalar det ersättningsbara beloppet till föreningen.

Om skadad del av fastigheten avser momspliktig lokal, ersätter Trygg-Hansa inte momsen, då fastighetsägaren har rätt att lyfta av denna.

5. Anmälan av ohyressanering

Vid ohyressanering ska kontakt tas direkt med **Nomor** på telefon **0771-122 301**, se bifogat villkorsutdrag.

Skadeanmälan till Trygg-Hansa

Rättsskyddsärenden: Telefon 075-243 26 00

Övriga skadeärenden:

Telefon 0771-111 500

Epost: ftgskador@trygghansa.se

OBS! I de flesta fall räcker det att göra skadeanmälan per telefon respektive epost. Om Trygg-Hansa i det enskilda fallet vill ha en skriftlig anmälan kommer de att skicka en blankett till Er efter den inledande telefonkontakten.

Sanering mot bostadsohyra, Nomor

Telefon 0771-122 301

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.

Syfte med tilläggsförsäkringen

Tilläggsförsäkringen 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 och inte av föreningen.
- 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 kostnader i samband med skador på föreningens egendom:

1. Skadestånd

Om medlem eller någon han svarar för, genom vårdslöshet eller uppsåt vållar föreningen skada, exempelvis genom att han installerar en tvättmaskin så dåligt att den springer läck och vållar en vattenskada på golv och i bjälklag, svarar medlemmen på *skadeståndsrättslig grund*, på samma sätt som en hyresgäst.

I denna situation ska medlemmen utnyttja sin vanliga hemförsäkring, som ju rymmer en skadeståndsansvarsförsäkring för skadeståndsansvar, för skadorna på byggnaden. Observera dock att hemförsäkringens ansvarsmoment aldrig lämnar ersättning för skador på den egna lägenheten! Sådana skador kan bara ersättas ur bostadsrättsförsäkringen

2. Underhållsansvar enligt Bostadsrättslag och föreningens stadgar

Även om medlemmen inte har varit vårdslös eller försumlig kan han bli betalningsskyldig för skador i sin lägenhet utifrån reglerna om underhållsansvar för viss egendom i Bostadsrättslagen och föreningens stadgar.

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.

Föreningens stadgar

Bostadsrättslagstiftningen och föreningens stadgar styr vilken egendom medlemmen är underhållsskyldig för.

Huvudregeln enligt lag är att medlemmen är skyldig att på egen bekostnad hålla lägenheten med tillhörande övriga utrymmen i gott skick. Detta 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.

Enligt de flesta **normalstadgar** ansvarar **bostadsrättshavaren** bl a för

- rummets väggar, golv och tak samt underliggande fuktisolerande skikt.
- inredning och utrustning i kök, badrum och övriga utrymmen i lägenheten såsom ledningar och övriga installationer för vatten, avlopp, värme, gas, ventilation och el (inkl proppskåp) till de delar dessa befinner sig inne i lägenheten och inte är stamledningar,
- glas och bågar i lägenhetens ytter- och innanfönster,
- lägenhetens ytter- och innerdörrar
- svagströmsanläggningar
- målning av vattenradiatorer, kall- och varmvattenledningar

Bostadsrättsföreningen ansvarar bl a för

- ventilationsdon
- vattenradiatorer med ventiler och termostat, dock ej målning
- målning av yttersidor av ytterfönster och ytterdörrar
- springventiler
- stamledningar

Huvudregeln om underhållsansvar i Bostadsrättslagen har ett viktigt undantag beträffande 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 i samband med en skada – där det inte föreligger något vållande – kräva ersättning av bostadsrättshavare begränsas således till den faktiska delkostnaden för skador på sådant bostadsrättshavare enligt stadgarna svarar för.

Avskrivningsregler

Huvudregeln inom försäkring är att ingen ska "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. Detta gäller t ex rörsystem och värmeanläggning, men också ytskikt i lägenheterna som målning, tapetsering, 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 fastighetsförsäkringsvillkoren undantas helt sådan bristfällig våtrumsisolering som förorsakat skadan. Detta gäller även i denna försäkring. När det gäller de s.k. tilläggsförsäkringarna kan försäkringsbolagen dock ha en något generösare tillämpning.

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 isolering och klinkers eller byta ut en äldre WC-stol eller handfat av estetiska skäl. Av naturliga skäl är sådana merkostnader inte ersättningsbara genom försäkringen. Det bästa är om sådana tilläggsarbeten direkt faktureras medlemmen från entreprenören, eller åtminstone tydligt särredovisas i huvudfakturan.

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 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.

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, enligt bostadsrättslagen måste någon form av vårdslöshet föreligga för att medlemmen ska vara betalningsansvarig vid brand- och vattenledningsskada. 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 inte för tilläggsarbeten på sådant som medlemmen svarar för).

Observera!

*Det är nödvändigt att skilja mellan vattenskada och vattenledningsskada. Med "vattenledningsskada" avses **endast** läckage från tappvattenledning.*

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

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

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

4. Hur ska 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 skall fördelas mellan förening och berörd medlem. Fördelningen måste härvid utgå från den principiella ansvarsfördelning som bl a följer av stadgarna.

Således ska 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 ska dock skaderegleringen alltid motiveras på ett sådant sätt att föreningen kan förstå denna.

SANERING MOT SKADEDJUR

Sanering mot Skadedjur – Bostadssohyra

Med tillämpning av övriga villkorsbestämmelser gäller för denna försäkring följande saneringsavtal:

Vilka lokaler avses

Avtalet avser bostadslägenheter och därtill hörande utrymmen och samtliga lokaler, dock inte lokaler för yrkesmässig livsmedelshantering.

Självrisk

Avtalet gäller utan självrisk

Avtalets omfattning

1. Trygg-Hansa åtar sig och äger rätt att – genom Nomor – gentemot försäkringstagaren under försäkringstiden – vidta och bekosta åtgärder för bekämpning – i enlighet med myndigheters föreskrifter – av:

- * vägglöss, kackerlackor, mjölbaggar, svartmyror, faraomyror, löss
- * loppor, mott, mal, brödbaggar, tvestjärtar
- * pälsängrar, fläskängrar, tjuvbaggar, silverfiskar
- * råttor, möss
- * getingbon och övriga insekter som enligt hyreslagen skall betraktas som ohyra.

Avtalet gäller under förutsättning att fastigheten, såvitt försäkringstagaren känner till, vid försäkringens begynnelse är fri från de insekter och djur som angetts ovan.

2. Avtalet omfattar dessutom sanering efter dödsfall som upptäcks så långt efteråt att sanerings- och reparationsarbeten kan bli nödvändiga.

Undantag

Avtalet omfattar inte

- * skada som direkt eller indirekt orsakats av under pkt 1 ovan angivna insekter eller djur
- * personskada eller ren förmögenhetsskada eller förmögenhetsskada såsom följdskada,

dock ersätter Trygg-Hansa försäkringstagarens kostnad till hyresgäst som denne enligt Kap 12 § 17 i Jordabalken har rätt till för nödvändig kostnad i samband med sanering. **Särskild självrisk:** För detta åtagande är självriskan 20 % av basbeloppet.

**Vad åligger
försäkringstagaren**

Det åligger försäkringstagaren

- * att omedelbart till Nomor göra anmälan när bostadsohyra eller råttor och möss konstaterats i fastigheten
- * att tillse att saneringspersonal får tillträde för inspektion och bekämpningsåtgärder.

Om försäkringstagaren inte uppfyller dessa åligganden, svarar han för de kostnader som därigenom kan uppkomma för Nomor.

Skada ska anmälas till Nomor, telefon **0771-122 301**, varvid försäkringsnumret, som framgår av certifikatet, ska uppges.