

Disposition

- Presentation av Bolander & Co AB och våra tjänster
- Fastighetsförsäkring - några grunder
- Hur bestäms premien?
- Marknadstrender, centrala rättsfall
- Försäkring och bostadsrätt - särskilda problem



Vilka är vi?

- Bolander & Co AB Försäkringsrådgivare och skadekonsulter
- Sveriges äldsta konsultföretag i sakförsäkring
- Dubbel kompetens - upphandling/skador
- Specialinriktning bygg-/fastighetsförsäkring
- Särskild kunskap om bostadsrättsförsäkring - sköter idag ca 1 700 föreningars försäkringar
- Egen frågespalt och artiklar i tidningen BoRätt
- Sju jurister, två riskingenjörer, erfarna försäkringsförmedlare och skadereglerare

Bolander & Co

FÖRSÄKRINGSRÅDGIVARE OCH SKADEKONSULTER



Fastighetsförsäkring - grundomfattning

- Egendomsförsäkring
  brand-, inbrott-, vattenskada, (maskinskada)
- Avbrottsförsäkring - Hyresförlustförsäkring
- Ansvarsförsäkring
- Särskilda försäkringsformer
  styrelseansvar, rättskydd, förmögenhetsbrott, olycksfallsförsäkring, allrisk etc.

Bolander & Co

FÖRSÄKRINGSRÅDGIVARE OCH SKADEKONSULTER



Vattenförsäkring - Extra självrisker!

Försäkringsbolagen vill inte att försäkringen skall bekosta eller ersätta behovet av nödvändigt underhåll. De vanligaste skadetyperna har därför en extra självrisk utöver vald grundsjälvrisk:

Våtrumsskador
Åldersförändringar

Viktigt: Den extra självrisken skiljer sig mellan försäkringsbolagens villkor vilket har mycket stor ekonomisk betydelse!

Bolander & Co
FÖRSÄKRINGSRÅDGIVARE OCH SKADEKONSULTER



Mycket är lika, men…

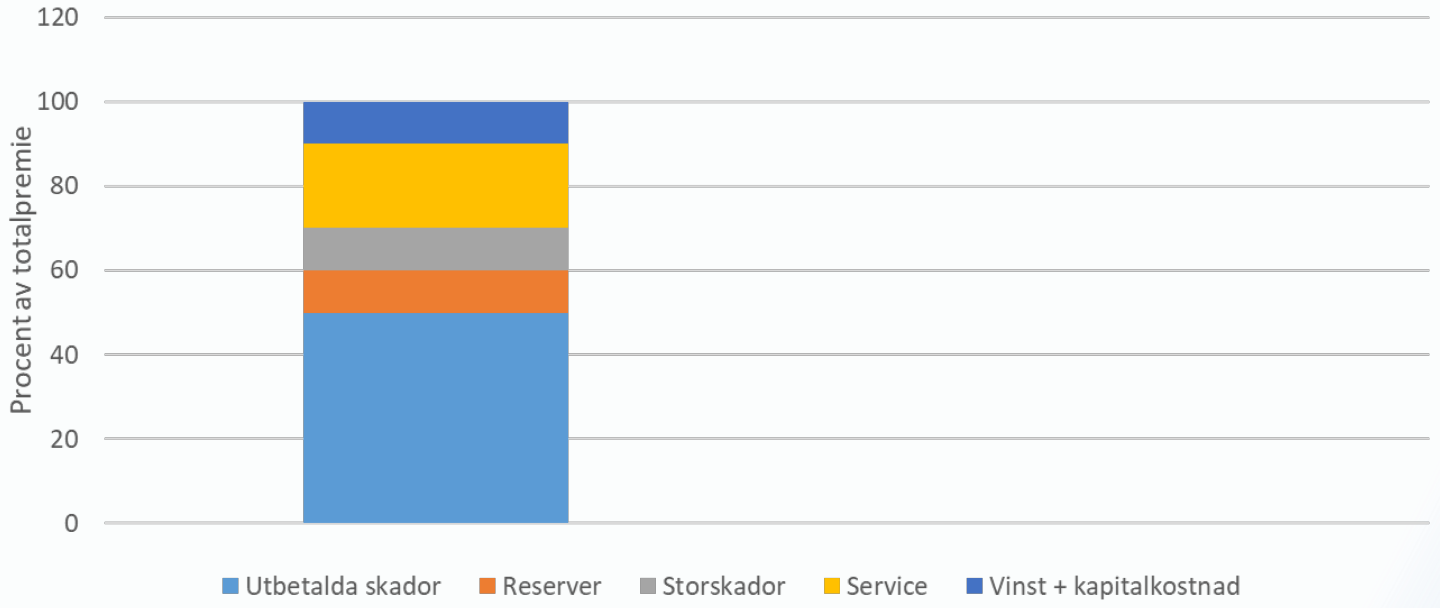
…viktiga skillnader finns!

Exempel:

- De flesta bolag – inte alla – har numera en begränsad fastighetsförsäkring för bostadsrättsföreningar
- Styrelseansvarsförsäkring ofta otillräcklig
- De flesta bolag kan idag erbjuda gemensamt bostadsrättstillägg – priser, självrisker och annat varierar
- Skadereglering och bolagspraxis



Hur bestäms premien?



Bolander & Co

FÖRSÄKRINGSRÅDGIVARE OCH SKADEKONSULTER



Marknadstrender

- Förändrad marknad
  - Färre aktörer – Flera bolag tackar nej till brf
  - Svårare att få offerter
  - Höjda premier
  - Insnävade villkor
  - Stora förvaltare har via mäklare färdiga grupplösningar



Centrala frågor, centrala rättsfall

- Vad ryms i begreppet vattenledningsskada?

  Ö 4023-05

- Ny medlems ansvar för tidigare medlems culpa?

  T 2062-06

- I samband med brand- eller vattenledningsskada: ska förening eller medlem betala försäkringsbolagets åldersavdrag?

  T 1531-09

- Solidariskt skadeståndsansvar för förening och två styrelseledamöter p g a felaktigt nekat medlemskap.

  Svea HovR T 6624-10

- Ska medlemmen stå för återställande även när hans lägenhet inte skadats?

  T 175-19

Bolander & Co

FÖRSÄKRINGSRÅDGIVARE OCH SKADEKONSULTER



Vattenledningsskada

Vattenledningsskada jämfört med **vattenskada**:



Läckage från tapp-vattenledning

Diskmaskin Tvättmaskin Kylskåp Avlopp Spillvatten Värmeledning Våtrum Akvarium Vattensäng Radiator Frys Varmvattenberedare mm mm

Bolander & Co

FÖRSÄKRINGSRÅDGIVARE OCH SKADEKONSULTER



Skadereglering

Praxis i branschen:

Vattenledningsskada innebär *läckage* p.g.a. skada på trycksatt tappvattenledning (inklusive avtappningsanordning/blandare). Trygg-Hansa skiljer sig från denna praxis och har en egen tolkning.



Delat ansvar 1 – Medlemmens ansvar

- Huvudregel: För skador inom lägenhetens ”skal” svarar bostadsrättshavaren oberoende av orsak
- Undantag: Vid brand- och vatten**ledningss**kador* krävs vållande för att svara för reparation inom ”skalet”!

*Observera! nyligen prövat av HD!
Vattenledning = Tappvattenledning

Bolander & Co
FÖRSÄKRINGSRÅDGIVARE OCH SKADEKONSULTER



Delat ansvar 2 – Föreningens ansvar

- Huvudregel - för skador utanför skalet svarar föreningen oberoende av orsak
- Undantag - bostadsrättshavaren svarar för skador utanför skalet endast om vållande finns på bostadsrättshavarens sida* (detta följer av Skadeståndslagens principer för vanligt s.k. culpaansvar)

*Observera! ”Uppsaladomen” –
inget ansvar utan eget vållande, färsk dom från HD.

Bolander & Co

FÖRSÄKRINGSRÅDGIVARE OCH SKADEKONSULTER



Parallella ”ansvarsgrunder”

- Vållande - jämför ansvaret exempelvis i ett vanligt hyresförhållande
- Stadgeansvar - en ”avtalsförpliktelse” som följer av medlemskapet i föreningen - OBS! Bostadsrättslagen sätter gräns för vad som kan ”skrivas över” på den enskilde - lagen är tvingande till brf-havares fördel



Gemensam bostadsrättsförsäkring – bra eller dåligt?

Fördelar

- Enklare skadereglering
- Trygghet mot oförsäkrad medlem
- Lägre premie för medlemmar
- Kompletterar urholkad fastighetsförsäkring

Nackdelar

- Högre premie för föreningen
- Viktiga skillnader mellan försäkringsbolagen
- Principiellt fel?
- Belastar föreningens skaderesultat

Det är vi som är Brf-gruppen!



Mikael Edlander



Viveca Svensson



Ingrid Boija



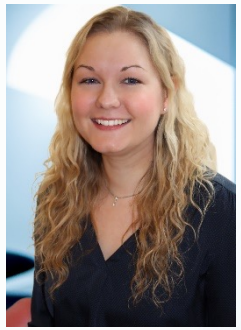
Sandra Westman



Eric Rubenson



Anna Erdtman



Johanna Winrow

Bolander & Co

FÖRSÄKRINGSRÅDGIVARE OCH SKADEKONSULTER