#2-2021

välkommen hem

Riksbyggen

Riksbyggens intresse förening

Aktiviteter för alla boende

Unikt samarbete med ABF öppnar nya möjligheter

Grattis, Eslövslantmannen!

Är det bara "gubbar & tanter" i föreningarnas styrelser?

Nygammal medlemsförmån gör comeback!

Aktuella medlemsförmåner för dig som bor i en Riksbyggenförening!

preem · RÖKE BUSS · K-RAUTA Ett byggvaruhus av det rätta virket · persienn experten KOMPLETT INOM SOLSKYDD · Eloped · Folksam För allt du bryr dig om · VÅNINGEN & VILLAN · AUTOGRUPPEN · TT-Line Smarta vägen till Europa

Läs mer på sidorna 11, 12 och 13!

Tidningen ges ut av Riksbyggens intresseföreningar i södra & mellersta Skåne respektive norra Skåne

FRÅGA VÄLKOMMEN HEM:

FÖRSÄKRINGS *frågor*

Ulrik Rydstedt
Fastighetsjurist

Ulf Nelson
Skadespecialist

Fråga om styrelseansvarsförsäkringen

Hej!
Jag sitter i styrelsen för en bostadsrättsförening och jag har en fråga om vad vi styrelseledamöter har för försäkringsskydd.
Jag har hört att man som styrelseledamot har ett personligt skadeståndsansvar för skadeståndskrav som riktas mot styrelsen.
Finns det någon försäkring som kan hjälpa till och med vilka belopp?

Orolig ledamot

Hej och tack för din fråga.
För att ett skadeståndsansvar ska uppkomma för en styrelseledamot krävs att han eller hon agerat uppsåtligt eller oaktsamt och genom sitt handlande skadat föreningen. Ett typiskt exempel är att styrelsen missar att säga upp en lokalhyresgäst i rätt tid så att hyresavtalet förlängs för en ny period utan att styrelsen har möjlighet att höja hyran.
Ett annat exempel är att styrelsen gör en slarvig upphandling inför ett stort underhållsarbete och att projektet därigenom blir mycket dyrare.

I många fastighetsförsäkringar finns en styrelseansvarsförsäkring som omfattar skadeståndsskyldighet för ren förmögenhetsskada som orsakats av en styrelseledamot, lekmannarevisor eller suppleant, genom fel eller försummelse.
Uppsåtliga skador är inte ersättningsbara.

Med ren förmögenhetsskada menas ekonomisk skada som uppkommer utan samband med att någon lider person- eller sakskada.

Vid skadeståndskrav som omfattas av försäkringen hjälper försäkringsbolaget till att utreda om skadeståndsskyldighet föreligger, förhandla med den som kräver ersättning, föra den försäkrades talan vid rättegång samt betala det ersättningsanspråk som den försäkrade är skyldig att utge. Försäkringsbeloppet för styrelseansvarsförsäkringen varierar mellan olika försäkringsbolag och typ av försäkring men ligger vanligtvis runt 2 miljoner.

Försäkringen ger ett bra skydd och är en trygghet för styrelsen, så det är bra att kontrollera hur det ser ut i just er förening. Om föreningen valt vår RB-försäkring har försäkringsbeloppet nyligen höjts till 5 miljoner, vilket är en av många fördelar med att välja denna försäkringslösning!

HD-dom ökar föreningens reparationsansvar

Här kommer en allmän information som kan vara bra att känna till.

Det är inte alltid lätt att förstå uppdelningen av återställningsansvaret mellan föreningen och medlemmen. Vem ska ansvara och betala för att återställa i samband med rent underhåll eller i samband med reparationer efter en skada?

Detta styrs av Bostadsrättslagen och föreningens stadgar. Trots att medlemmen formellt inte äger sin lägenhet så är huvudregeln att det är bostadsrättsinnehavaren som ska hålla sin lägenhet i gott skick, med det menas att man både ska underhålla den när saker behöver bytas ut men även reparera när skada inträffat.

Reparationsansvaret har man oavsett hur skadan skett eller oavsett vem som orsakat skadan. Från denna huvudregel finns det dock undantag vid brand- eller vattenledningsskada, såvida att man inte själv vållat skadan. Med vattenledningsskada menas följdskadorna efter ett läckage från en tappvattenledning, trycksatt kall- och varmvattenledning med drickbart vatten: Alltså inte läckage från avlopp, värmesystem, diskmaskin, våtrum, inträngande vatten utifrån etc.

I stadgarna framgår tydligare vilka byggnadsdelar som medlem respektive föreningen ansvarar för. En bra tumregel är att allt som är synligt inne i lägenheten vanligtvis ligger på medlemmens ansvar, till exempel alla ytskikt på golv, väggar och tak, köksinredning, glasrutor, vitvaror, sanitetsgods etc.

I en HD-dom från 2019, som huvudsakligen handlade om inläckage av nederbörd genom föreningens yttertak och som skadade innertaks ytskikt/målning i medlems lägenhet klarlades det att återställning av ytskikt ändå är medlemmens ansvar. Med domen fastställdes också att det finns situationer där föreningen ska stå för återställningskostnader som normalt ligger på bostadsrättshavarens ansvar. Ett exempel på detta är när föreningen måste bryta upp ett oskadat parkettgolv för att komma åt trasig radiatorledning som föreningen har ansvaret för och som ligger nere under i bjälklaget. Med andra ord, när föreningen förstör något som ligger på medlemmens ansvar, enbart för att föreningen ska komma åt och fullgöra sitt ansvar och utan att parkettgolvet annars skadats, så bör också föreningen ansvara för och betala återställningen av parkettgolvet.

Föreningen har inte heller någon rätt att avkräva åldersavdrag eller någon kostnad för den standardhöjning som uppstått i och med att ett gammalt golv bytts ut mot ett nytt.