

Bostadsrättstilläggets för- och nackdelar

Tilläggsförsäkring för bostadsrättshavare, eller bostadsrättstillägg som det också kallas, är en försäkring som täcker den del av lägenheten som bostadsrättsinnehavaren är underhållsskyldig för. Hit räknas lägenhetens ytskikt och fast monterade inredning. Att teckna bostadsrättstillägg kollektivt för alla medlemmar har varit populärt bland bostadsrättsföreningar. Detta har dock både fördelar och nackdelar, som vi i detta nyhetsbrev skall belysa.

Från början är bostadsrättstillägget en försäkring skapad för konsumenter, till skillnad från en fastighetsförsäkring som vänder sig till en juridisk person, en näringsidkare. Så när "Tilläggsförsäkring för bostadsrättshavare" först dök upp i slutet av 80-talet var det som en tilläggsförsäkring som man kunde teckna tillsammans med sin hemförsäkring. Anledningen till att den skapades var att den traditionella hemförsäkringen inte täckte det försäkringsbehov som fanns för skador på den egna lägenheten.

Sedan ca 20 år tillbaka har det också varit möjligt för föreningen att teckna ett gemensamt bostadsrättstillägg som tillägg till sin fastighetsförsäkring. Skälet till detta var att föreningarna i samband med skador märkte att många medlemmar saknade både hemförsäkring och bostadsrättstillägg, vilket i sin tur ledde till att föreningen fick svårt att få ersättning för de utlägg de gjort och som medlemmen hade underhållsansvar för enligt stadgarna. Dessutom blev det billigare per lägenhet att teckna försäkring tillsammans än om var och en skulle teckna separat via sitt hemförsäkringsbolag. Ytterligare en fördel som man såg var att samma skadereglerare och samma försäkringsbolag reglerade både föreningens och medlemmens del av skadan, vilket minskade risken för att saker hamnade mellan stolarna p g a att de inblandade försäkringsbolagen hade olika syn på vad respektive försäkring skulle gälla för.

På senare tid har också vissa nackdelar börjat visa sig. En sådan är att bolagens villkor för bostadsrättstillägg har börjat skilja sig åt mer och mer. Från början var villkoren väldigt lika, men vissa bolag har infört en del fördelar som andra bolag saknar. Detta gör det svårt för föreningen att kunna uppmana sina medlemmar att säga upp sitt privata bostadsrättstillägg när föreningen tecknat det via fastighetsförsäkringen. Den försäkring som medlemmen har privat skulle ju kunna innehålla fördelar som den gemensamma saknar, vilket riskerar att slå tillbaka mot föreningen i samband med en skada. En annan, för föreningen, stor nackdel är att försäkringsbolagen inte skiljer på fastighetsförsäkringens respektive bostadsrättstilläggets skaderesultat när de bedömer lönsamheten i försäkringen. Det innebär att alla de skador som regleras genom bostadsrättstillägget tynger föreningens skaderesultat och leder till premiehöjningar och försämrade villkor för fastighetsförsäkringen. Bolagen har lättare att höja premie och självrisk för fastighetsförsäkringen än att göra detsamma för bostadsrättstillägget, som ju fortfarande i grunden är en konsumentförsäkring.

Vi hoppas att vi med dessa rader visat att det finns både för- och nackdelar med gemensamt bostadsrättstillägg och att detta hjälper er att ta ett bra beslut i föreningen. Önskar föreningen mer information om bostadsrättstillägget är ni alltid välkomna att kontakta oss!