

Lättare begära särskild granskare

Från årskiftet gäller en ny regel som gör det lättare för en minoritet i föreningen att begära särskild granskning via Bolagsverket.

Om minst en tiondel av medlemmarna begär att en särskild granskare ska utses, behöver frågan inte längre behandlas på en stämma.

Kraven har samtidigt skärpts, så att den som utses ska vara oberoende och "lämplig", som det heter.

Föreningen ska stå för kostnaden, men om det visar sig att granskningen är uppenbart onödig, får den som ansökt själv stå för de kostnader som uppstått.

Bakgrunden till förenklingen är att oseriösa personer "tagit över" ett antal föreningar för egen ekonomisk vinning.

Brf sparar för lite

Två olika undersökningar, av 1000 respektive 500 föreningar, visar för lågt sparande i bostadsrättsföreningarna.

Undersökningarna gjordes av Swedbank respektive HSB (endast medlemsföreningar) för ett par år sedan och i båda fallen var sparandet så lågt i 40 respektive 60 procent av föreningarna att framtida underhåll kunde försvåras eller rent av hotas.

Ett sätt att minska riskerna är att ta fram en fungerande underhållsplan, var slutsatsen i båda fallen.

Försäkra våtrum:

Kollektiva tillägg täcker

Text:
LENA DANIELSON
Foto:
MOSTPHOTOS

Branschreglerna för hur våtrum ska byggas och repareras vid skador har arbetats fram under lång tid och går under det välkända namnet *Säker Vatten*.

Arbetet har skett i samråd med försäkringsbolagen, som vinner på att vattenskadorna minskar i antal när de nya reglerna följs.

En fälla

Men enskilda försäkringstagare måste se upp!

Tecknar man inte ett särskilt tillägg till bostadsrättsförsäkringen får man själv betala merkostnaden som kan uppstå efter en skada, dvs så mycket som reparationen kostar extra i och med de nya branschkraven.

Detta trots att det oftast av villkoren framgår att bostaden är försäkrad till *fullvärde*.

Men det är alltså en sanning med modifikation.

Kollektivet

Inte heller de kollektiva tilläggen, som allt fler föreningar numera inför, täcker en sådan extrakostnad. För att vara skyddad måste



Försäkringsbolagen friskriver sig delvis från branschreglerna för våtrum. Kollektiva tillägg en skada fullt ut, även om det kanske framstår så. Den som att vara skyddad, och även hitta ett bolag som erbjuder ett sådant.

en enskild bostadsrättsinnehavare teckna en egen försäkring *plus* detta extra tillägg för ett maximalt skydd, samtidigt som man alltså är med och betalar föreningens kollektiva tillägg.

- Det här tycker jag är svagheten med de kollektiva tilläggen, säger **Peter Stark**, expert på Konsumenternas Försäkringsbyrå.

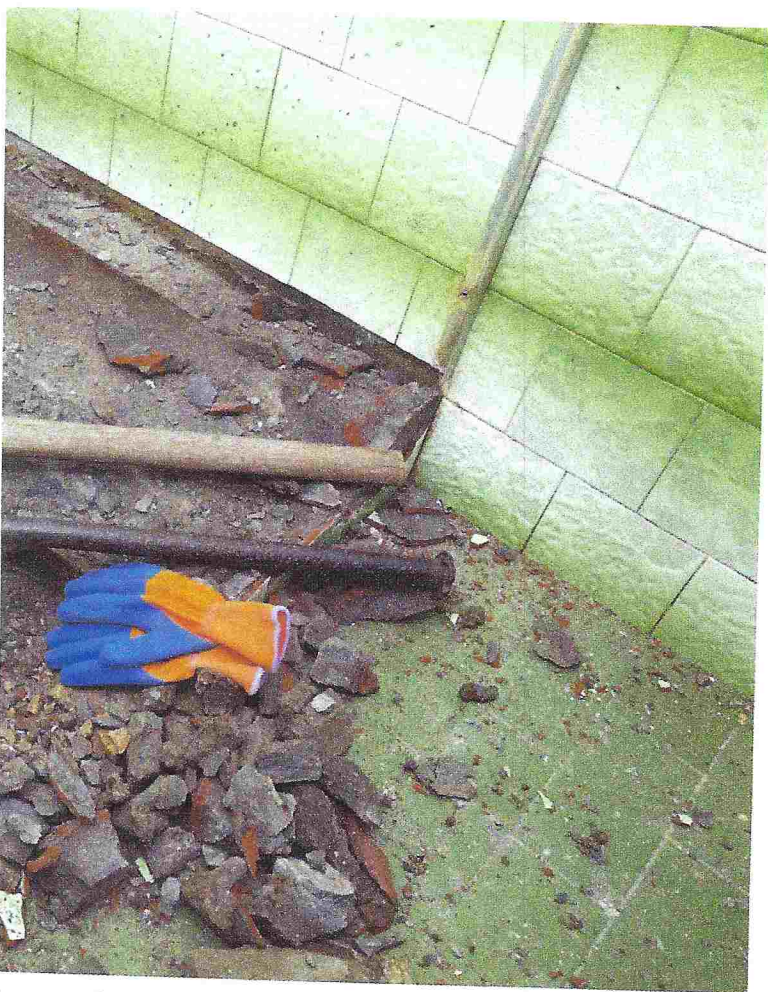
De kollektiva tilläggen är mest till för att skydda föreningen så att alla boende är försäkrade.

- Den som har en egen försäkring kan välja att gå via den vid en skada. Man måste inte använda sig av den kollektiva försäkringen, säger Peter Stark.

Dessutom har en enskild medlem inte rätt att ta del av handlingar och diskussioner via den kollektiva försäkringen, det är förbehållet styrelsen, vilket är en stor nackdel, anser han.

Försäkringsbolagen kräver att åtgärder efter en skada ska ske enligt de nya

inte branschkraven



Trots att risken för skador minskar, ersätter varken egna bostadsrättstillägg eller vill ha ett fullgott skydd måste teckna en egen försäkring med extra tillägg för kollektiva tillägg utgör heller aldrig ett fullgott skydd för den enskilde.

branschreglerna för att risken för ytterligare skador ska minimeras.

Inget fullvärde

Om reglerna inte följts utgår ingen ersättning vid en framtida skada, påpekar bolagen till kunder som tecknar bostadsförsäkring.

Man får i regel heller ingen ersättning efter en vattenskada om tätskikt och golvbrunn saknas i det skadade våtutrymmet. Men, och det

är ett viktigt men, bostadsrättshavare ska också tänka på att man inte heller får ersättning för åtgärder som de nya reglerna kräver, om de förbättrar och fördyrar efter en skada.

Trots att man alltså köpt en försäkring som ersätter till fullvärde, som det heter.

Detta gäller således också i de fall föreningen tecknat kollektivt tillägg för alla sina medlemmar.

För att skydda sig även mot detta krävs alltså en utökad

bostadsrättsförsäkring, vilket är okänt för de flesta.

- Ungefär hälften av bolagen har det med i grundskyddet, den andra hälften inte, säger Peter Stark.

För den enskilde gäller det med andra ord att noga gå igenom villkoren för den försäkring man väljer - och teckna ett eget tillägg för bästa skydd även där föreningen redan har ett kollektivt tillägg.

Informera

Branschorganisationen Säker Vatten uppmanar bostadsrättsföreningar att informera medlemmarna om vad som gäller, genom att till exempel ta fram riktlinjer vid skador, överlåtelsebesiktningar och inför stambyten.

Men trots att det nya regelverket leder till bättre och säkrare våtrum och lägre framtida kostnader, friskriver sig således försäkringsbolagen delvis från det hela, vilket också borde ingå i medlemsinformationen. ■

BoNytt

Störningar från solceller utreds



Marknaden och intresset för solceller växer. Nu ska statens forskningsbolag RISE, tillsammans med Högskolan Dalarna, Swedavia och Friendly Power, påbörja ett forskningsprojekt för att studera om solceller kan ge upphov till elektromagnetiska störningar till omgivningen.

- Vi vill få fram fakta för att se om det kan leda till problem för t.ex. sjukhus, försvar och flygplatser säger **Urban Lundgren**, projektledare på RISE.

Brf 20:e sämsta värd

Brf Thomsons Väg i Malmö, känd under smeknamnet "Kinesiska Muren" har hamnat på tidningen Hem & Hyras topplista bland landets sämsta värdar.

När vattenräkningar inte betalats stod boende utan vatten i flera dagar.

Ett trasigt golv som inte åtgärdats på sju år har blivit ett fall för hyresnämnden som dömt ut ett vite på 7.000 kronor. Tidningen har också avslöjat hur Malmö stad via mellanhänder betalat mångdubbla hyror för akutlägenheter i den skandalomsusade bostadsrättsföreningen, som inte gått att nå.