

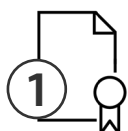
Skadeinformation för bostadsrättsföreningar

Det uppstår säkert en del funderingar om du får en skada på din bostadsrätt. Vad händer nu? Vilka skador ansvarar föreningen för och när är ansvaret bostadsrättsinnehavarens? Söderberg & Partners hjälper er reda ut begrepp och oklarheter.



VAD HÄNDER VID SKADA?

En otät vattenledning, en trasig toalett eller ett läckande tätskikt kan orsaka en vattenskada, så här genomförs vanligtvis reparationer av just sådana skador. Tänk på att vattenskadorna kan ta lång tid att åtgärda!



Anmälan och besiktning

En skada upptäcks och en besiktning beställs (kom ihåg att meddela föreningens styrelse, då skadan kan vara mer omfattande än vid första anblick). Besiktningsrapporten beskriver skadeorsak samt skadans omfattning, då kan skadan anmälas till försäkringsbolaget.



Beslut om ersättning

Försäkringsbolaget kontrollerar skadeorsaken och tar beslut om skadan är ersättningsbar. Om skadan godkänns påbörjas återställandet. Beroende på försäkringsbolag kan deras entreprenör eller egenvald entreprenör användas.



Avtal mellan dig och leverantör

Bostadsrättshavaren respektive fastighetsägaren skriver avtal med byggentreprenören där kostnader framgår. Ni kommer överens om tidsplan, materialval m.m. Det är alltid bostadsrättshavaren respektive fastighetsägaren som är beställare av arbetet, inte försäkringsbolaget.



Reparation

Om föreningens och bostadsrättshavarens försäkringar ligger i olika försäkringsbolag kan även olika byggföretag genomföra olika delar av reparationen. Först sker rivning av allt skadat material (ca 1-2 veckor). Sedan torkning där det vid behov placeras ut fläktar och avfuktare (ca 2-12 veckor). Sedan sker återställandet (ca 1-6 veckor). Beroende på skadan kommer olika yrkesgrupper att hjälpa till, som snickare, rörmokare, plattsättare, elektriker och målare. Byggentreprenören samordnar arbetet.



Fakturering

Hos vissa försäkringsbolag sköter byggentreprenören fördelningen och fakturerar direkt till varje part (fastighetsägare, bostadsrättshavare och försäkringsbolag). I vissa fall fakturerar byggentreprenören endast till fastighetsägare och bostadsrättshavare som sedan får inhämta sin ersättning från försäkringsbolaget. Detta kan medföra att fastighetsägare och bostadsrättshavare får ligga ute med en kostnad tills ersättning inkommit från försäkringsbolaget.



VEM ANSVARAR FÖR VAD?

Enligt bostadsrättslagen är det föreningen som ska hålla lägenheterna och fastigheten i gott skick, men bostadsrättshavare är också delvis ansvarig. Vanligtvis för lägenhetens inre, till exempel målning, tapetsering, snickerier, golv, dörrar och köksutrustning. Nedan följer den generella ansvarsfördelningen vid en vattenskada.

Fastighetsägarens ansvar

Generellt kan sägas att vid en vattenskada ansvarar föreningen alltid för tre saker, utredning, utrivning och uttorkning.

Utredning

Vid misstanke om att en vattenskada föreligger behöver föreningen utreda detta genom att till exempel beställa en fuktbesiktning.

Utrivning

Har fuktskadan uppstått i till exempel ett badrum tar föreningen oftast hand om hela utrivningen av badrummet. Anledningen till detta är att ett skadat tätskikt ska göras om i sin helhet.

Uttorkning

Det är föreningen som ska se till att avfuktningstrustning kommer på plats (och stå för elkostnaden för detta). Sedan ska föreningen laga sådant som föreningen enligt stadgarna ansvarar för. Slutligen färdigställer föreningen utrymmet fram till ytskikten.

Bostadsrättshavarens ansvar

Att återställa ytskikt och inredning ligger generellt under bostadsrättshavarens ansvar. Om bostadsrättshavaren har ett separat bostadsrättstillägg skall denna i detta läge kontakta sitt hemförsäkringsbolag. Förutom själva återställandet är det ett antal saker som ska regleras och utredas som till exempel värdeberäkningar, åldersavdrag och ansvarsfrågor.

Brand eller vattenledningsskada

I bostadsrättslagen finns ett viktigt undantag från ovan ansvarsfördelning om det gäller brand eller vattenledningsskada. Med vattenledning avses en sådan ledning som förser lägenheten med kallt eller varmt tappvatten (inte läckage från anordningar som installerats på vattenledningen, ex diskmaskin).

Om det uppstår en brand eller vattenledningsskada ansvarar föreningen för att återställa hela skadan. Föreningen tar då kostnaden för självrisk och åldersavskrivning i sin försäkring utan att kunna kräva ersättning för det från bostadsrättshavaren.

TÄNK PÅ ATT

1. Agera direkt och reducera skadan på bästa sätt.
2. Få en uppfattning om skadans omfattning.
3. Anmäl skadan till försäkringsbolaget.
4. Kontrollera stadgarna – där framgår det vem som ansvarar för vad.
5. Föreningen bär hela ansvaret för återställandet efter en brand eller en vattenledningsskada.

VILKEN FÖRSÄKRING TÄCKER VAD?

När vi har rätt ut vem som ansvarar för vad så ställer vi oss frågan, vilken försäkring kan bli aktuell? Nedan följer de försäkringar som kan bli inkopplade vid en skada i en bostadsrättsförening.



Fastighetsförsäkring

Fastighetsförsäkringen hjälper normalt till med kostnaden för reparation av exempelvis husets stomme, tak, avlopp och vattenledningar. För de delar som bostadsrättshavaren är underhållsansvarig för är det bostadsrättstillägget som ersätter bostadsrättshavaren förutsett att skadan inte täcks av fastighetsförsäkringen. Vad som anses som fastighet respektive bostadsrättshavarens egendom hittar ni i föreningens stadgar.



Bostadsrättstillägg

Bostadsrättsförsäkring, Bostadsrättstillägg, Brf-tillägg, kärt barn har många namn. Tillägget försäkrar den del som bostadsrättsinnehavaren normalt är underhållsansvarig för. Vid en skada som täcks av bostadsrättstillägget är det alltså bostadsrättsinnehavaren som betalar självrisk, eventuella åldersavdrag och tilläggsarbeten, oavsett om försäkringen ligger kollektivt i fastighetsförsäkringen eller om bostadsrättshavaren har tillägget i sin hemförsäkring.



Hemförsäkring

Bostadsrättshavarens hemförsäkring ersätter lös egendom som har skadats, såsom möbler och elektronik, och eventuella merkostnader. Exempel på merkostnad är tillfälligt boende om bostadsrättshavaren inte kan bo kvar under reparationstiden. Här finns även bostadsrättstillägget om detta inte finns kollektivt i fastighetsförsäkringen.



Styrelseansvarsförsäkring

Att sitta i en bostadsrättsförenings styrelse är ett ansvarsfullt uppdrag, det innebär också en risk som man ska vara medveten om. En styrelsemedlem kan bli skadeståndsskyldig eller till och med dömd till straff. Därför är det väldigt viktigt att bostadsrättsföreningen tecknat en styrelseansvarsförsäkring. Skulle styrelsen, eller någon i styrelsen, få ett skadeståndskrav på sig, ska ni direkt ta kontakt med ert försäkringsbolag. Försäkringsbolaget hjälper er att utreda om det finns någon grund för kravet och om skadeståndsskyldighet föreligger, försäkringen ersätter också försvarskostnader oavsett om kravet är grundat eller ogrundat.



Fastighetsägaransvar

Som fastighetsägare har man ansvar för fastighetsunderhållet, det ansvaret faller på bostadsrättsföreningens styrelse. Om någon del av fastighetsunderhållet inte fullgjorts, som till exempel att snö och is inte skottats från taket, gångbanor inte sandats eller trasiga klätterställningar som inte lagats och någon eller något skadas kan styrelsen krävas på skadestånd. Även här är det viktigt att kontakta försäkringsbolaget så snart som möjligt om en skada skulle inträffa.



VILKA KOSTNADER KAN UPPSTÅ?

Självrisker

Fastighetsförsäkringen har en självrisk och bostadsrättsförsäkringen har en. I det fall skadan drabbar både fastigheten och bostadsrättstillägget hanteras det olika hos olika försäkringsgivare. Vissa försäkringsbolag tar endast en självrisk (fastighetens) och vissa försäkringsbolag tar ut två självrisker. Beroende på vad det är för skadeorsak kan även en särskild självrisk tillkomma (utöver grundsjälvrisken). Dessa varierar hos olika försäkringsbolag och varierar framförallt beroende på ålder på fastigheten/installationen.

Åldersavdrag

Åldersavdrag är ett avdrag som görs vid återställandet av det som skadats. I försäkringsbolagens villkor finns en ålderstabell vilken varierar mellan försäkringsbolagen. Åldersavdraget har stor inverkan på den faktiska ersättningen. Vid återställandet av en skada kan eventuella förbättringsåtgärder tillkomma, till exempel om bostadsrättshavaren väljer ett dyrare golv. Dessa kostnader betalar man alltid själv, eftersom försäkringen bara täcker kostnaden för att återställa till hur det såg ut innan skadan.

Om bostadsrättshavaren har agerat vårdslöst

Om en bostadsrättshavare har agerat vårdslöst, vilket medfört kostnader för bostadsrättsföreningen, kan föreningen kräva bostadsrättshavaren på skadestånd. Vid bedömning om bostadsrättshavaren är skadeståndsskyldig tillämpas skadeståndslagen och bevisbördan ligger på den som framställt kravet (föreningen i detta fall).

Om skadan påverkar en granne kan även denna ställa krav på skadevållaren. Om en bostadsrättshavare krävs på skadestånd ska denna kontakta sitt hemförsäkringsbolag så kan de hjälpa till att utreda om skadeståndsskyldighet föreligger.

Vilka frågor ställer jag vart?

Byggentreprenören svarar på frågor om reparationen, till exempel materialval, reparationstider, tilläggsarbeten och reparationskostnader. Skadehandläggaren tar hand om frågor som rör försäkringen och ersättningen. Försäkringsförmedlaren hjälper till i det fall det blir motsättningar mellan er och försäkringsbolaget eller om ni inte är nöjda med er skadereglering. Vi kan också hjälpa till om ni har frågor och funderingar kring villkorstolkning.

Tänk på att kostnaden kan öka om skadeorsaken ändras eller om skadan är större än vad den såg ut från början.



Söderberg
& Partners

Söder Mälarstrand 65, 118 25, Stockholm
Tel. 08 400 280 01