

SKADEHANTERING OCH INFORMATION VID VATTEN- OCH FÖRSÄKRINGSSKADOR PÅ DEN EGNA BOSTADSRÄTTEN



**Vad händer nu?
Vem betalar kostnaderna?
Hur påverkar detta mig?**

En vattenskada, eller annan allvarligare skada, som uppstår hos dig som bostadsrättshavare är en händelse som tyvärr kan drabba oss alla när som helst om olyckan är framme. När det gäller bostadsrätten gäller även ett regelverk som kan vara bra att känna till.

Underhållsansvaret

- 1 Den största skillnaden mot hyresrätter, är att du som bostadsrättshavare har underhållsskyldighet för din bostad. Detta innebär i korthet att du ansvarar för, och bekostar, de inre reparationerna. Här innefattas tapeter, målning, golvbeklädnad, WC, kakel, skåp, handfat, diskbänk med flera detaljer.



I princip kan man säga att du som bostadsrättshavare är underhållsskyldig för "allt du ser", och föreningen ansvarar för dolda installationer av rör och kablar i väggar och golv. Rent allmänt är de enda avsteg som görs från detta om lägenheten är försedd med en spiskåpa (originalmonterad) som är ansluten till husets ventilation, samt värmeelementen (radiatorkroppen).

De flesta föreningar tillämpar normalstadgar, och då gäller ovanstående. Man skall alltid läsa föreningens aktuella stadgar för att se om något avsteg har gjorts från den normala underhållsskyldigheten eller om andra speciella regler gäller.

Vad bekostar innehavaren?

2. Grundläggande för vad som gäller är Bostadsrättslagen samt Föreningens Stadgar. Rent allmänt säger bostadsrättslagen att det åvilar lägenhetsinnehavaren att på egen bekostnad underhålla och vårda lägenheten så den är i bra skick.



Detta innebär att du i allmänhet måste bekosta reparationer och återställanden som uppkommit genom exempelvis vattenskada, inbrott, eller på grund av att någon utrustning du har i lägenheten varit orsaken. Det finns i princip bara två skadeorsaker som i allmänhet inte drabbar dig som innehavare, och det är brand (som du ej orsakat av vårdslöshet) samt läckage på i fastigheten monterat trycksatt vattenledningsrör. Trycksatt rör är endast de rör som betjänar kall- och varmvattenkranarna med dricksvatten! Dit räknas exempelvis inte rör som går till värmeelementen, eller andra värmerör som passerar något rum mellan våningarna. Har man orsakat skadan med "egna arbeten" kan man bli ersättningskyldig....

Bostadsrättstillägget

3. I samband med skada i bostadsrätten gäller det att man har ett bostadsrättstillägg i den egna hemförsäkringen, eller att detta täcks via föreningens fastighetsförsäkring, vilket blir allt vanligare. Saknar man bostadsrättstillägget, och detta inte heller finns i föreningens försäkring, är man som innehavare helt oskyddad. Man kan då komma att få ersätta allt med egna kontanta medel, vilket vid en större vattenskada kan vara väldigt höga belopp!

Skadeanmälan skall göras snarast!

4. Oavsett kommande skade- och ersättningsfördelning, skall du alltid anmäla skadan till ditt försäkringsbolag snarast. Fastighetsförvaltaren (eller styrelsen) ombesörjer anmälan till föreningens bolag.



Vid exempelvis vattenskador kommer du att på nästa sida få läsa om vad som gäller, och därmed inse vikten av att skadeanmälningarna är gjorda.....

5. **Fastighetsförsäkringen kontra ditt bostadsrättstillägg**
Föreningens fastighetsförsäkring täcker just in fastigheten, och inget annat, Vilket gör att den inte omfattar de detaljer som är ditt underhållsansvar som bostadsrätthavare!
Detta är oerhört viktigt att känna till!



6. **Vilken försäkring ersätter vad?**
Fastighetsförsäkringen återställer det skadade utrymmet till vad man brukar kalla "stomfärdigt". Det vill säga att eventuellt vattenskadade golv, väggar och liknande är upptorkade och reparerade, men UTAN ytskikt! Du står med andra ord med ett naket rum som saknar all väggbeklädnad, golv, takfärg och annat som varit skadat.

Bostadsrättstillägget ersätter de delar som du ansvarar för, det vill säga ytskikten, som ju är det som fattas för att utrymmet skall bli användbart igen!

7. **Får jag full ersättning för det skadade som skall bytas?**
Nej. Man måste vara väl medveten om att försäkringsbolaget kommer att göra en del avdrag, varav det så kallade åldersavdraget kan vara det som blir mycket kännbart.



De avdrag som du inte får ersättning för är:

- Din självrisk som framgår av försäkringsbeviset (vanligen ca 1500:- kr)
- Åldersavdraget på de olika skadade ytskikten eller materielen.
- Den del som täcks av föreningens fastighetsförsäkring.
- Läckande tät- eller ytskikt vid vattenskada i våtutrymme. Om läckaget uppstått i exempelvis golvet, ersätts inte vare sig golvets ytskikt, underliggande tätskikt eller till dessa moment kopplade arbetskostnader.
- Merkostnader som uppstått därför att arbetet måste utföras enligt nyare och fördyrande normer eller bestämmelser. (Här ersätts oftast inte merkostnader som överskrider 10.000:- kr.)
- Tilläggsarbeten eller andra utförandeändringar som du vill passa på att göra.
- Orsaken till skadan ersätts aldrig! Det vill säga att om din tvättmaskin eller diskmaskin sprungit läck, och är orsaken, så ersätts den inte alls.

Som du ser så är avdragen du kan drabbas av många, och de avdrag som sker, är sådant som du själv måste skjuta till egna pengar till för att täcka kostnaderna! På bakomvarande blad har vi redovisat några exempel på åldersavdragen.

8. **Skadan på min lägenhet kommer från grannen!**
Tyvärr spelar det ingen roll om exempelvis vattenskadan du fått beror på fel hos din granne. Grannens försäkring ersätter inte det skadade i din bostad, utan ärendet handläggs på ditt bostadsrättstillägg/hemförsäkring, beroende på vilket som gäller.

Du kan i allmänhet aldrig heller kräva din granne på ersättning i någon form för att täcka hela eller delar av de "oväntade" kostnader som drabbat dig så oplanerat.

Måste jag betala "hyra" även om lägenheten är obebodlig?

9. Absolut, då du inte betalar hyra på samma sätt som i allmännyttan. Hyran för din bostadsrätt är faktiskt en avgift för att täcka de olika kostnader föreningen har för fastighetens drift, och därmed ingen hyra i ordets egentliga mening.

Din del i föreningens totala bild framgår av det så kallade andels-talet, och styr hur stor del av föreningens allmänna driftskostnader du står för. Dessa driftskostnader är helt oförändrade vare sig lägenheten är bebodd eller står tom, därför kvarstår betalningskravet även om du måste ordna alternativt boende under reparationsprocessen.

Endast föreningens styrelse kan medge annan ordning, men det är inte brukligt.



Jag måste ordna alternativt boende - Vem betalar?

10. Om ditt försäkringsbolag godkänt alternativt boende, då din bostad måste utrymmas under arbetets gång, får du ersättning för detta via dem. Observera dock att du inte får ersättning för avgiften till din förening (se punkt 9), utan för "extraboendet". Du bör även vara beredd på att försäkringsbolaget betalar dina kostnader efter det att du kan visa kvitto på att du betalat för extraboendet. Läger man därmed samman detta med vad som sägs om avgiften, får du med andra ord "dubbla hyror", varav den extra ersätts i efterskott när du betalat även denna kostnad.



Kostnad för avfuktare

10. I samband med vattenskador placeras en avfuktare i utrymmet, vilken är ansluten till ditt eluttag, och därmed den ström du betalar för. En avfuktningprocess kan pågå i allt mellan 4- 12 veckor beroende på skadans omfattning, och den ger dig givetvis en högre elräkning än du normalt skulle ha haft för perioden. Här är det brukligt (men ej stadgat) att föreningen ersätter dig för den merkostnad som avfuktaren inneburit på din elräkning. Hur lång tid som avfuktaren varit ansluten i dagar multipliceras med dess förbrukning i watt. Siffran för totalförbrukningen lämnar du sedan till styrelsen i form av en enkel räkning, så brukar den ersättas med gällande elkostnad per kWh. Observera dock att föreningen inte kan krävas på kostnaden om styrelsen motsätter sig ersättningen!



Övrigt som kan vara bra att känna till

11. Om exempelvis allt i ditt badrum måste rivs ut, innebär det oftast en del praktiska problem, inte minst med WC, om man nu inte har tillgång till "gästtoa". Brukligt är att man försöker ställa din WC på plats under den tid arbetet inte pågår. Då den inte är inkopplad i övrigt, få man spola manuellt genom att exempelvis ta vatten från köket i en hink som man håller ner i WC-skålen.

Dusch- och badmöjligheterna uteblir däremot helt, och måste lösas av dig som boende. Vissa föreningar har möjlighet till WC och/eller dusch i samband med bastu, gästrum, eller i annat utrymme. I sådana fall får man oftast tillgång till dessa.

Man kan däremot inte kräva att föreningen skall lösa dessa praktiska problem, någon sådan skyldighet finns inte. Detta gäller även vad som sagts rörande WC, det finns inte något krav att hantverkarna skall ställa den på plats, men det är brukligt. Har du frågor eller funderingar runt det du läst kontaktar du din fastighetsskötare!



Exempel på åldersavdrag

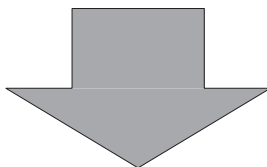
Nedan redovisas normen för olika åldersavdrag. Här kan man också se att vissa kategorier förlorar i värde snabbt. Vid en skada på exempelvis målningen i ett 10 år gammalt utrymme (ej våtrum) görs ett avdrag på 40% som ej täcks av försäkringen. Det är som alltid det aktuella bolagets skadereglerare som gör bedömningen av hur stort åldersavdraget i ett visst försäkringsärende kommer att bli!

Byggnadsdel eller del av sådan <i>Avser både material och arbete. (Även rivning/återställning.)</i>	Antal år utan åldersavdrag	Därefter görs ett procentuellt åldersavdrag per påbörjat år med
Installationer för värme, vatten, avlopp, sanitet, ventilation, elektricitet samt maskinell utrustning		
Rörsystem, oljecistern, vattenradiator, sanitetsgods och septitank.	10 år	5%
Värmepumpsanläggning inklusive inbyggd VV-beredare, takvärme, hushållsmaskin inklusive spis	2 år	10%
Elslingor förlagda i golv	5 år	8%
Elinstallationer	20 år	4%
Övriga installationer och annan maskinell utrustning än hushållsmaskin, exempelvis separat VV-beredare, el-radiator, värmepanna inklusive expansionskärl, fjärrvärmewäxlare, fläkt, bergvärmepump, solceller.	5 år	8%
Radio, TV, parabolantenn samt markis	5 år	8%
Lås och larmsystem	5 år	8%
Målning utomhus och inomhus (utrymme som ej är våtrum)	5 år	8%
Tapetsering samt annan väggbeklädnad inomhus i utrymme som ej är våtrum	5 år	8%
Golvbeläggningar i utrymmen som ej är våtrum		
Textila beläggningar	5 år	8%
Plast, linoleum eller högtryckslaminat	10 år	5%
Parkett och övriga golvbeläggningar	15 år	5%
Våtrumsbeklädnad inklusive tätskikt		
Målning i våtrum	2 år	8%
Trådsvetsad golv- och väggmatta	5 år	8%
Ytskikt bestående av keramiska plattor	10 år	5%
Övriga golv- och väggbeklädnadsmaterial	2 år	10%

Kvittens på mottagen information

Nedanstående kvittens undertecknas av den skadedrabbade, och arkiveras sedan hos EFS AB.

I och med kvitterandet har den som undertecknar bekräftat att man känner till de regler och villkor som detta häfte behandlar rörande skadehantering, åldersavdrag med flera moment!



Nedanstående kvittens undertecknas av den skadedrabbade. Kvittensen medtages av EFS personal och arkiveras.

Erhållen information om skadehantering

I och med underskriften av denna kvittens bekräftar jag att EFS information om hantering av skade- och försäkringsärenden är mottagen.

Jag anses därmed också ha läst, och vara helt införstådd med dess innehåll.

Bostadsrättsförening: _____ Datum: _____

Bostadsrättshavare / Adress: _____

Ev. lgh-nr: _____

Underskrift: _____