

An open white door with a brass handle on the left, leading to a bright room with light wood flooring. The door is slightly ajar, revealing a clean, empty space with a white wall and a light-colored wooden floor. The foreground shows the dark wood floor of the room where the door is located.

Skaderutiner Bostadsrättsföreningar

**Information från
Bolander & Co**

Bolander & Co

FÖRSÄKRINGSRÅDGIVARE OCH SKADEKONSULTER

Skaderutiner Bostadsrättsföreningar

Här beskrivs hur ni skall agera vid inträffad skada. Avvikelse kan ske efter särskild överenskommelse med försäkringsbolagets handläggare. Vid kontakt med försäkringsbolaget, ange alltid ert försäkringsnummer.

1. Akuta åtgärder

När en skada inträffar skall ni omgående vidta åtgärder för att förhindra skadans spridning, t ex vid en vattenskada stänga av vattnet om avstängningsventilen är tillgänglig, ringa efter rörmokare osv. Vid inbrott ska alltid polisanmälan ske för att senare kunna biläggas skadeanmälan.

2. Skadeanmälan till försäkringsbolaget

Vid alla typer av skador görs skadeanmälan direkt till försäkringsbolaget, enligt de kontaktuppgifter som framgår av försäkringsbrevet. Ange alltid ert försäkringsnummer.

3. Beställning av reparation

När anmälan och besiktning skett behöver försäkringsbolaget en uppfattning om hur mycket återställandet kan komma att kosta. Det kan ske på flera sätt. Antingen ber de er att inhämta minst två offerter från lämpliga entreprenörer. Ett annat alternativ är att försäkringsbolaget anvisar en entreprenör som åtgärdar skadan. Försäkringsbolaget har i många fall ramavtal med ett antal entreprenörer med stor erfarenhet av skadereparationer och som kan upprätta en kalkyl för återställandet i ett kalkylsystem som heter MEPS.

Om föreningen vill anlita egen entreprenör brukar detta oftast inte möta några hinder, men stäm av detta med försäkringsbolagets handläggare som formellt enligt villkoren har rätt att bestämma på vilket sätt och av vem en skada skall återställas. Om den entreprenör föreningen anlitar är dyrare än försäkringsbolagets entreprenör får föreningen själv stå för merkostnaden.

4. Fakturering av reparationsarbetet

Efter genomförd reparation ställer entreprenören ut en faktura till försäkringstagaren. Kopior av fakturan, inklusive underlag, sänds därefter till handläggaren på försäkringsbolaget. Det kan vara klokt att ha kontakt med handläggaren, så att man kan komma överens om vilket material handläggaren behöver från föreningen och på vilket sätt ersättningen lämpligast betalas ut.

Om skadad del av fastigheten avser momspliktig lokal, ersätter försäkringsgivaren ej momsen, då föreningen har rätt att lyfta av denna.

Tilläggsförsäkring för bostadsrättshavare

Tilläggsförsäkring för bostadsrättshavare kan tecknas som ett särskilt tillägg till fastighetsförsäkringen. Vad som gäller för er förening framgår av försäkringsbrevet. Alternativet är att varje medlem tecknar sådant tillägg separat via sitt hemförsäkringsbolag.

Syfte med tilläggsförsäkringen

Tilläggsförsäkringen har två syften:

- Att ge ett kompletterande skydd för ”fast inredning” som bostadsrättshavare själv bekostat utöver grundstandard – denna egendom omfattas inte av fastighetsförsäkringen, eftersom den enligt jordabalken ägs av bostadsrättshavaren och inte av föreningen.
- Att ge bostadsrättshavaren ett försäkringsskydd vid skador på sådan egendom som visserligen ägs av föreningen, men som bostadsrättshavaren är underhållsskyldig för enligt lag och föreningens stadgar.

Fastighetsförsäkringen gäller inte för de delkostnader i en skada som medlemmen har ansvar för enligt Bostadsrättslag och föreningens stadgar.

Grundläggande ansvarsfördelning förening/medlem

En medlem kan på två – principiellt helt skilda – grunder bli ansvarig för skador på föreningens egendom:

→ Skadestånd

Om medlem eller någon denne svarar för, genom vårdslöshet eller uppsåt vållar föreningen skada, exempelvis genom att installera en tvättmaskin så dåligt att den springer läck och vållar en vattenskada på golv och i bjälklag, svarar medlemmen på skadeståndsrättslig grund, på samma sätt som en hyresgäst.

I denna situation ska medlemmen utnyttja sin vanliga hemförsäkring, som innehåller en ansvarsförsäkring för skadeståndsansvar, för skadorna på byggnaden. Observera dock att hemförsäkringens ansvarsmoment aldrig lämnar ersättning för skador på den egna lägenheten! Sådana skador kan bara ersättas ur bostadsrättsförsäkringen.

Om en av medlemmen anlitad entreprenör orsakat skadan riktas skadeståndskravet till entreprenören.

→ Underhållsansvar enligt Bostadsrättslag och föreningens stadgar

Även om medlemmen inte har varit vårdslös eller försumlig kan denne bli betalningsskyldig för skador i sin lägenhet utifrån reglerna om underhållsansvar för viss egendom i Bostadsrättslagen och föreningens stadgar. Observera att bostadsrättstillägget aldrig ersätter skador utanför den egna lägenheten! Om vatten läcker från en lägenhet ner i bjälklaget måste därför alltid föreningen hantera den delen av skadan.

Observera!

Vållandebedömning sker alltid individuellt efter vad en medlem har, eller borde ha, gjort, sett eller förstått. En spricka i en gammal kakelfog eller en läcka från en egeninstallerad tvättmaskin innebär inte självklart att vållande föreligger. Sprickan var kanske omöjlig att upptäcka och en tvättmaskin kan gå sönder trots att den är korrekt installerad.

Bolander & Co

Föreningens stadgar

Bostadsrättslagen och föreningens stadgar styr vilken egendom medlemmen är underhållsskyldig för.

Huvudregeln enligt lag är att medlemmen är skyldig att *på egen bekostnad till det inre hålla lägenheten med tillhörande övriga utrymmen i gott skick*. Vad som räknas till *lägenhetens inre* förtydligas i föreningens stadgar. Här varierar olika stadgar, dock får inte föreningen skriva över större förpliktelser för den enskilde än som har täckning i lagens skrivning. Däremot står det föreningen fritt att utöka sitt ansvarsområde till de enskilda medlemmarnas fördel.

Enligt de flesta **normalstadgar** ansvarar **bostadsrättshavaren** bl a för

- rummens väggar, golv och tak samt underliggande fuktisolerande skikt.
- inredning och utrustning i kök, badrum och övriga utrymmen i lägenheten såsom ledningar och övriga installationer för vatten, avlopp, värme, gas, ventilation och el (inkl proppskåp) till de delar dessa befinner sig inne i lägenheten och inte är stamledningar,
- glas och bågar i lägenhetens ytter- och innanfönster,
- lägenhetens ytter- och innerdörrar
- svagströmsanläggningar
- målning av vattenradiatorer, kall- och varmvattenledningar

Bostadsrättsföreningen ansvarar bl a för

- ventilationsdon
- vattenradiatorer med ventiler och termostat, dock ej målning
- målning av ytersidor av ytterfönster och ytterdörrar
- springventiler
- stamledningar

Bostadsrättslagen har ett viktigt undantag beträffande underhållsansvar vid reparation efter **brand- eller vattenledningsskada**. I dessa fall är medlemmen underhållsansvarig endast om skadan uppkommit genom eget vållande eller vårdslöshet av någon för vilken medlemmen svarar, t ex hushållsmedlem eller av bostadsrättshavaren anlitad hantverkare. Vid brandskada förutsätter ansvaret alltid någon form av självständig brist i medlemmens omsorg och tillsynsplikt.

Observera!

Föreningens rätt att i samband med en skada – där det inte föreligger något vållande – kräva ersättning av bostadsrättshavare begränsas således till den faktiska delkostnaden för skador på sådant bostadsrättshavare enligt stadgarna svarar för. Dessa delkostnader hanteras via bostadsrättsförsäkringen.

Avskrivningsregler

Huvudregeln inom försäkring är att ingen ska "tjäna" på en skada. Egendom som skadas borde därför rätteligen ersättas med "samma" egendom avseende ålder och förslitningsgrad. Eftersom detta av naturliga skäl som regel inte låter sig göras blir resultatet att egendom ofta ersätts med "nytt för gammalt". Exempelvis kan en 40-årig byggnad normalt återställas "med samma eller likvärdigt utformande på ett rationellt sätt beträffande metoder och material" om den inte är särskilt försliten eller illa underhållen, då enbart det nedskrivna värdet ersätts.

Även denna regel har ett viktigt undantag. Vissa installationer i en byggnad har en avsevärt kortare "förbrukningstid" än byggnadskroppen i övrigt. Detta gäller t ex rörsystem och värmeanläggning, men också ytskikt i lägenheterna som målning, tapetsering, våtrumsmattor och kakel. Här anses det inte vara rimligt – om en byggnadsdel är så försliten att den ändå hade behövt bytas inom en relativt snar framtid – att ersätta nytt för gammalt. Istället ersätts då ett nedskrivet värde som är tänkt att motsvara det återstående, ännu oförbrukade värdet, av installationen.

Riktvärden för när olika installationer i byggnaden skall anses ha förbrukats så mycket att avskrivning skall göras, och i förekommande fall med hur mycket, framgår som regel av försäkringsbolagens villkor.

Observera!

I fastighetsförsäkringsvillkoren undantas helt sådan bristfällig våtrumsisolering som förorsakat skadan.

Tilläggsarbeten

I samband med en skada händer det ofta att försäkringstagaren passar på att låta en hantverkare utföra andra arbeten, exempelvis ersätta en tidigare våtrumsmatta med isolering och klinkers eller byta ut en äldre WC-stol eller handfat av estetiska skäl. Sådana merkostnader är inte ersättningsbara genom försäkringen. Det bästa är om dessa tilläggsarbeten direkt faktureras medlemmen från entreprenören, eller åtminstone tydligt särredovisas i huvudfakturan.

Vanliga frågeställningar vid skada

1. Föreligger vållande eller ej från bostadsrättshavarens sida?

Detta måste alltid bedömas individuellt utifrån vad en normalt aktsam medlem borde ha gjort, sett eller förstått. Oavsett svaret skall alltid fastighetsskadan anmälas på Fastighetsförsäkringen. Bedöms vållande föreligga från medlemmens sida skall denne parallellt uppmanas att anmäla skadan på sin hemförsäkring, som innehåller ett ansvarsmoment. De kostnader som ej ersätts via Fastighetsförsäkringen kan då helt eller delvis ersättas av denna.

Observera!

Hemförsäkringens ansvarsmoment ersätter enligt skadeståndsrättsliga principer, vilket bl a innebär att endast "dagsvärdesersättning" medges. Om viss egendom är delvis avskriven skall återstoden av kostnaden för återställandet ersättas av den som har det stadgeenliga ansvaret – ur egen ficka, om försäkringsskydd saknas.

2. Om vållande ej föreligger, är medlemmen alltid underhållsansvarig enligt bostadsrättslag och stadgar för skador på "lägenhetens inre"?

Nej, om det gäller brand- eller vattenledningsskada måste enligt bostadsrättslagen någon form av vårdslöshet föreligga för att medlemmen ska vara betalningsansvarig. Det innebär att om vållande ej föreligger, så får föreningen i dessa fall stå för hela reparationskostnaden – i vart fall upp till grundstandard (dock givetvis inte för tilläggsarbeten på sådant som medlemmen svarar för eller sådan fast inredning som bostadsrättshavaren själv – eller tidigare bostadsrättshavare – har bekostat).

Observera!

*Det är nödvändigt att skilja mellan vattenskada och vattenledningsskada. Med "vattenledningsskada" avses **endast** läckage från tappvattenledning.*

3. Om vållande ej föreligger, varför ersätts inte föreningens hela självrisk av tilläggförsäkringen?

På samma sätt som ansvarsmomentet på hemförsäkringen ska motsvara medlemmens skadeståndsskyldighet enligt lag, avser tilläggförsäkringen för bostadsrättshavare att ge ett skydd för dennes stadgeenliga underhållsskyldighet.

Saknar bostadsrättshavaren underhållsansvar/reparationsskyldighet enligt stadgarna så ger heller inte tilläggförsäkringen någon ersättning

Observera!

Tilläggförsäkringen är inte någon generell "självriskförsäkring". Försäkringens syfte är att ge medlem skydd för krav från föreningen, som uteslutande grundas på Bostadsrättslagen och stadgarna och där hemförsäkringens ansvarsmoment inte ger något skydd.

4. Hur fördelas icke ersättningsbara kostnader?

Som tidigare framgår kan avdrag vid skaderegleringen göras från föreningens ersättningsanspråk (entreprenörens faktura) av ett flertal orsaker. Utanför skadekostnaden faller tilläggsarbeten som inte har med skadan att göra. Avdrag kan vidare göras p.g.a. byggnadsdelarnas eller installationernas ålder. Slutligen görs avdrag för självrisk.

Det är viktigt att begära en redovisning från skaderegleraren av varför ett visst avdrag gjorts, eftersom också de icke ersättningsbara kostnaderna skall fördelas mellan förening och berörd medlem. Fördelningen måste utgå från den principiella ansvarsfördelning som bl a följer av stadgarna.

Som regel skall alltså merkostnaden för byte från ursprunglig våtrumsmatta till klinkers tas av medlemmen, liksom kostnader för åldersavdrag på egendom som medlem har underhållsskyldighet för.

Observera!

Tilläggsförsäkringens omfattning följer bostadsrättslag och stadgar. Typ av skada, vållande eller inte vållande, ålder på skadad egendom, lägenhetens skick utöver grundstandard, stadgarnas lydelse mm är alla faktorer som påverkar försäkringens räckvidd. Oberoende av hur stor del av skadan som tilläggsförsäkringen ersätter ska dock skaderegleringen alltid motiveras på ett sådant sätt att föreningen kan förstå denna.



Eric Rubenson
Försäkringsjurist



Sandra Westman
Försäkringsförmedlare



Mikael Alm Edlander
Försäkringsförmedlare



Viveca Elf
Förmedlarassistent



Johanna Winrow
Förmedlarassistent



Anna Erdtman
Förmedlarassistent



Engla Öhrn
Förmedlarassistent

Bolander & Co

FÖRSÄKRINGSRÅDGIVARE OCH SKADEKONSULTER

www.bolander.se/brf

brf@bolander.se

018-56 71 00