

Information om försäkring och skadereglering i samband med skada i bostadsrättsförening

Denna information är en generell beskrivning. För försäkringsavtalet gäller det försäkringsbrev och försäkringsvillkor som gäller för er försäkring.

Olika försäkringar

Vid skador i en bostadsrättsförsäkring kan flera olika försäkringar vara aktuella:

- *Fastighetsförsäkring* – skador på byggnadsdelar som föreningen äger och ansvarar för; byggnadens stomme, bjälklag, allmänna utrymmen mm – bostadsrättsföreningen tecknar fastighetsförsäkringen
- *Bostadsrättstillägg* – skador på byggnadsdelar som bostadsrättshavaren ansvarar för i lägenhetens inre – tecknas av bostadsrättshavaren som tillägg till sin hemförsäkring eller av bostadsrättsföreningen som ett gemensamt tillägg för alla boende i föreningens bostadsrättslägenheter (gäller inte för lokal för annat ändamål än bostad).
- Om skada uppkommit på lokal eller lägenhet som är upplåten med hyresrätt gäller inte bostadsrättslagen och därmed inte heller bostadsrättstillägget.
- *Hemförsäkring* – skador på lös egendom och merkostnader för boende på annan plats om skada gör lägenheten obrukbar – tecknas av bostadsrättshavaren själv
- *Företagsförsäkring* – skador och avbrott eller extrakostnader som drabbar företag i fastigheten
- Om en entreprenör varit i byggnaden och utfört arbeten som orsakat skador kan det i ett senare skede bli aktuellt att ställa ersättningskrav mot sådan entreprenör eller dennes försäkring. Utredning om en entreprenörs eventuella ansvar kan ta lång tid, varför det alltid är bättre att nyttja ovan nämnda försäkringar i första hand

Skadeanmälan

Har det inträffat en skada i en bostadsrättslägenhet som även berör byggnadsdelar utanför denna lägenhet ska anmälan till Moderna göras av någon i styrelsen eller annan som har bostadsrättsföreningens uppdrag att sköta detta, t ex fastighetsskötare eller förvaltare. Det är viktigt att Moderna får uppgift om vem hos föreningen som har ansvaret att hålla i ärendet och som Moderna och eventuellt skadereparatörer/entreprenörer ska ha kontakt med.

Bostadsrättshavaren själv ska göra skadeanmälan till sitt bostadsrättstillägg om det bara är skada på egendom som bostadsrättshavaren ansvarar för (inre skada i lägenheten), t ex skada på diskmaskin eller kyl- o frys utan att det blivit någon vattenskada. För Modernas del är det inte nödvändigt att någon från föreningen gör skadeanmälan eller är involverad i sådana ärenden.

Skadeanmälan avseende lösegendom hos bostadsrättshavare eller hyresgäst ska denne själv göra till sin hemförsäkring eller sin företagsförsäkring. Detsamma gäller om lägenheten blir helt eller delvis obrukbar. En hemförsäkring gäller normalt för merkostnader för annat boende och magasinering vid sådan skada.

Skadeanmälan till Moderna görs enklast via telefon, 0200-212120.

Det går även att anmäla skada via e-post, foretagsskador@modernaforsakringar.se eller att sända oss en ifylld skadeanmälningsblankett som finns på www.modernaforsakringar.se

Skadeanmälan måste göras snarast möjligt och ersättningskrav måste lämnas till Moderna inom tidsfrister som framgår av försäkringsvillkoren.

När Moderna fått skadeanmälan gör vi en initial bedömning av skadeorsak, skadeomfattning och behov av åtgärder. Modernas bedömning syftar till att se om aktuellt försäkringsavtal kan gälla för anmäld skada och om så är fallet om det är föreningen, bostadsrättshavaren eller båda som har reparationsansvaret för skadorna.

Fördelning av reparationsansvaret mellan bostadsrättsföreningen och bostadsrättshavare

Det är bostadsrättslagen och föreningens stadgar som styr fördelningen av reparationsansvaret vid skada i lägenheten. Föreningens stadgar får inte ge bostadsrättshavaren ett större reparationsansvar än vad bostadsrättslagen säger.

- **Lägenheten respektive byggnaden i övrigt**

Bostadsrättshavaren ansvarar för att hålla lägenheten i gott skick. Det innebär att bostadsrättshavaren ansvarar för att underhålla och reparera skador som inträffar på byggnadsdelar i lägenhetens inre, t ex alla ytskikt, kök- och badrumsinredningar samt maskinell utrustning och vissa ledningar inne i lägenheten. Detta gäller dock inte vid *brandskada* och *vattenledningsskada*, se nedan.

Bostadsrättsföreningen ansvarar för att underhålla och reparera skador som inträffar på byggnaden i övrigt, utanför lägenheterna.

- **Vattenledningsskada respektive Vattenskada**

Med *vattenledningsskada* avses utströmning från ledning för tappvatten. Tappvattenledning är en ledning som leder in kall- respektive varmvatten till vattenkran/blandare och till koppling för t ex disk- och tvättmaskin. Vid *vattenledningsskada* ligger reparationsansvaret helt på bostadsrättsföreningen, både för skador i lägenhetens inre och för skador utanför lägenheten. Vid skador på byggnaden på grund av *vattenledningsskada* är det därför vanligtvis enbart föreningens fastighetsförsäkring som tas i anspråk – inte bostadsrättstillägget.

Vid *vattenledningsskada* som orsakats av bostadsrättshavarens vållande eller vållande hos någon som bostadsrättshavaren svarar för (t ex familjemedlem, gäst eller hantverkare) gäller dock samma regler som vid *vattenskada*. I sådant fall bör bostadsrättshavaren även anmäla skadan till sin hemförsäkrings ansvarsmoment, avseende skadeståndskrav från föreningen och andra bostadsrättshavare för skador utanför lägenheten.

Med *vattenskada* avses skador som orsakas av läckage från annat än tappvattenledning, t ex från badrum, disk- och tvättmaskin, avloppsledning och värmeledning. Skador drabbar ofta både lägenhetens inre, t ex golv och köksinredning, och byggnadsdelar utanför lägenheten, t ex bjälklaget/byggnadens stomme. Vid *vattenskador* ansvarar bostadsrättshavaren för reparation av skador i lägenheten och föreningen för reparation av skador utanför lägenheten.

- **Brandskada**

Vid *brandskada* – eld som kommit lös – gäller att reparationsansvaret helt ligger på bostadsrättsföreningen, både för skador i lägenhetens inre och för skador utanför lägenheten. Vid brandskada är det därför vanligtvis enbart föreningens fastighetsförsäkring som tas i anspråk – inte bostadsrättstillägget.

Vid *brandskada* orsakad av bostadsrättshavarens eget vållande gäller dock att bostadsrättshavaren ansvarar för reparation av skador i lägenheten och föreningen för reparation av skador utanför lägenheten. I sådant fall bör bostadsrättshavaren även anmäla skadan till sin hemförsäkrings ansvarsmoment, avseende skadeståndskrav från föreningen eller andra bostadsrättshavare för skador utanför lägenheten.

- **Andra skador**

Vi *andra skador* i lägenheten, t ex krossad glasruta i fönster eller att maskinell utrustning, såsom disk- och tvättmaskin mm, går sönder, gäller att bostadsrättshavaren ansvarar för reparation av skador i lägenheten och föreningen för reparation av skador utanför lägenheten.

Fördelning av reparationskostnaderna

En fördelning av vad olika försäkringar ersätter kan se ut som följande vid t ex en *vattenskada* där det finns skador både i lägenheten och utanför lägenheten.

Bostadsrättsföreningens fastighetsförsäkring

- Fuktundersökning
- Friläggning – demontering och rivning både invändigt i lägenheten och stommar tillhörande fastigheten, för åtkomst av fuktskada, samt skadeorsak i förekommande fall.
- Demontering av VVS och el i erforderlig omfattning (återmontering – se nedan)
- Torkning inklusive kostnad för elförbrukning
- Återställande fram till lägenhetens inre

- *Bostadsrättshavarens bostadsrättstillägg (tecknat enskilt som tillägg till hemförsäkring eller som tillägg till fastighetsförsäkringen gemensamt för bostadsrättshavarna)*
 - Återställande av lägenhetens inre såsom ytskikt, snickerier och fast inredning
 - Återmontering av VVS och el som demonterats. Ersättning lämnas alltså inte för utbyte till nytt utan enbart arbetskostnad för återmontering.

Vad kan ersättas

De vanliga skadehändelserna som kan inträffa i en bostadsrättsförening omfattas normalt av försäkringarna. Skadade byggnadsdelar ersätts normalt till vad det kostar att återställa till lika som tidigare, det vill säga samma utformning och omfattning. Reparation ska ske med moderna metoder och material. Om någon del måste ges ett annat utförande på grund av nya byggnormer, ersätts även merkostnad för sådana åtgärder, dock med viss beloppsbegränsning.

Vad kan inte ersättas

Det finns dock vissa typer av skador som omfattas inte alls av försäkring. Även då skadan i sig ersätts av försäkring är nedanstående vanliga avdrag från ersättningen.

- Skadeorsaken

Återställandekostnader för den byggnadsdel som är orsaken till skadan ersätts inte av försäkring, t ex det läckande röret eller tätskikt i våtutrymme om orsaken är läckage genom detta.

- Åldersavdrag/avskrivningar

Om de skadade byggnadsdelarna inte är helt nya kan det bli aktuellt med åldersavdrag. Avskrivningstabell framgår i försäkringsvillkoren. Åldersavdrag tillämpas både på material och på arbetskostnad.

- Självrisiker

Från ersättningen dras normalt en självrisk. Självrisiken för föreningen består ofta av en grundsjälvrisk som föreningen valt samt vid vissa skadetyper en extra självrisk, t ex vid vattenskador och naturskador.

Bostadsrättshavaren får normalt också en självrisk som dras av från de kostnader som ersätts från ett bostadsrättstillägg. Självriskens storlek varierar.

Vem beställer reparationsarbeten

Bostadsrättsföreningen beställer sin del av reparationsarbetena och bostadsrättshavaren sin del. Om flera lägenheter är skadade kan det bli många beställare. De drabbade tar kontakt med antingen en entreprenör som Moderna anvisar eller någon annan man vill ska utföra arbetena – i samråd med Moderna. Det är enklast att beställa samtliga arbeten av en och samma entreprenör. Vid vatten- och brandskador är det bra att man först tar ut en firma som kan kontrollera fuktnivåer och omfattning av skadan samt ge förslag på åtgärder. Moderna behöver ofta en rapport från sådan firma för att kunna bedöma hur försäkringen kan komma in.

Moderna är aldrig beställare av reparationsarbeten. Det har bland annat att göra med att garantier på utfört arbete och reklamationsrätt ska tillfalla rätt part.

Hur betalas ersättning

Ersättningen från försäkringen betalas vanligen motsvarande reparationsfakturer avseende återställande av skadan. Om den försäkrade önskar reparera på egen hand kan ett beräknat belopp i form av en kontantreglering istället betalas från försäkringen.

Då en entreprenör reparerar kan vi komma överens antingen om att entreprenören fakturerar självrisk och eventuella avskrivningar till beställaren och den resterande kostnaden som ska ersättas av försäkringen direkt till Moderna. Alternativt att beställaren/den försäkrade betalar alla kostnader och sedan förser Moderna med fakturaunderlag och försäkringen betalar till den försäkrade med avdrag för självrisk, avskrivningar samt eventuellt annat som inte ingår i försäkringen. Oavsett förfaringssätt ska detta ske i samråd med Moderna.

För att Moderna ska kunna beräkna hur ersättning ska lämnas genom respektive försäkring, behöver vi en uppdelning enligt exempel i stycke ovan "Fördelning av reparationskostnaderna" samt uppgifter om ålder för respektive skadad byggnadsdel. Sådan uppdelning och beräkning görs i regel av de entreprenörer vi brukar hänvisa till. Om den försäkrade väljer att beställa arbetena av någon annan entreprenör, får denne se till att sådan fördelning görs enligt våra instruktioner.

Finns försäkring, t ex bostadsrättstillägg i flera försäkringsbolag

För det fall det finns t ex bostadsrättstillägg både gemensamt genom föreningens fastighetsförsäkring och enskilt som tillägg till hemförsäkring kan den försäkrade välja vilket av dessa bostadsrättstillägg som ska reglera skadan. Den försäkrade måste informera dessa försäkringsbolag om att annan försäkring finns, vilket bolag det är och försäkringsnumret. De aktuella bolagen kan sedan i efterhand fördela skadekostnaderna i enlighet med reglerna om dubbelförsäkring.

