

När du har fått en skada på din bostadsrätt



Vad händer nu?

Du har säkert en del funderingar när du har fått en skada på din bostadsrätt, till exempel om vad som händer nu. Med den här broschyren vill vi ge dig svar på de vanligaste frågorna.

När en skada inträffar i din bostadsrätt kan det vara din egen bostadsrättsförsäkring och/ eller bostadsrättsföreningens fastighetsförsäkring som ersätter det som har skadats. Vilken försäkring som ger ersättning beror på vad som orsakat skadan och vilka delar av huset och lägenheten som har skadats. En bostadsrättsförenings fastighetsförsäkring kan innehålla olika typer av skydd, så vad som ersätts från vilken försäkring varierar från fall till fall.

Om du råkar ut för en skada hjälper vi dig att ta reda på vilken försäkring som täcker vad och vad du kan behöva betala själv.

Vilken försäkring täcker vad?

Generellt sett täcker en fastighetsförsäkring husets stomme, tak, avlopp och vattenledningar och din bostadsrättsförsäkring täcker de delar som du är underhållsansvarig för. Som bostadsrättsinnehavare är du underhållsansvarig för lägenhetens inre, t.ex. målning, tapetsering, snickerier, golv, dörrar, fönster, toalett, handfat och köksutrustning. I vissa fall är du även underhållsansvarig för förrådsutrymmen och mark. Vilket underhållsansvar du har i just din förening framgår av föreningens stadgar.

Skador som har uppstått efter en brand eller ett läckage från en trycksatt vattenledning (dock inte från element) täcks av fastighetsförsäkringen. Då behöver du oftast inte använda din bostadsrättsförsäkring även om lägenhetens inre ytskikt, som golv och väggar, har skadats. Du kan behöva ta hjälp av din bostadsrättsförsäkring för ytskikt som anses vara av högre värde än standard, eftersom fastighetsförsäkringen ibland endast täcker upp till normal standard.

Vad täcker din hemförsäkring?

Det är din hemförsäkring som ersätter lös egendom som har skadats, såsom möbler och elektronik, och eventuella merkostnader. Exempel på merkostnad är tillfälligt boende om du inte kan bo kvar under reparationstiden.

Vad är ett kollektivt bostadsrättstillägg?

Bostadsrättsföreningen kan komplettera sin fastighetsförsäkring med ett kollektivt bostadsrättstillägg som försäkrar samtliga lägenheter i föreningen. Tillägget försäkrar då även den del som bostadsrättsinnehavarna normalt är underhållsansvarig för. Om något händer är det du som bostadsrättsinnehavare som använder det kollektiva bostadsrättstillägget och du betalar självrisk, eventuella åldersavdrag och tilläggsarbeten på samma sätt som om du haft en egen privat bostadsrättsförsäkring.



Så här går det till i normalfallet:

Anmälan

1) Meddela din bostadsrättsförening att du har råkat ut för en skada och be dem att anmäla skadan till det försäkringsbolag där fastighetsförsäkringen är tecknad. Naturligtvis har du först begränsat skadans omfattning. Är orsaken inte helt klar bör föreningen göra en utredning först. Därefter anmäler du skadan till Trygg-Hansa, oavsett om föreningens fastighetsförsäkring är tecknad hos oss eller inte.

Om det endast är sådant som du är underhållsansvarig för som har skadats så räcker det med att du anmäler skadan till Trygg-Hansa.

Leverantör kontaktar dig

2) Inom två dagar efter anmälan kontaktar vår utvalda byggtreprenör dig eller din förening för att boka tid för besiktning. Innan besiktningen och inför reparationen bör du plocka undan i den mån det går, för att göra det lättare för byggtreprenören att titta på och åtgärda skadan.

Besiktning

3) Byggtreprenören besiktigar skadan och skickar en besiktningsrapport och kostnadskalkyl till oss.

Beslut om ersättning

4) Vi tar ett beslut om hur stor ersättning du får utifrån underlaget från byggtreprenören. Om det senare upptäcks att orsaken till skadan är en annan än vad som framkommit vid besiktningen kan vårt beslut ändras.

Beslut om återställning

5) Om skadan omfattas av försäkringen bestämmer du tillsammans med oss hur du vill att den ska repareras. Du har då tre alternativ:

- Du låter en byggtreprenör som vi har avtal med utföra reparationen.
- Du anlitar egna hantverkare. I så fall får du ersättning med max det belopp som det skulle ha kostat om våra avtalade entreprenörer hade utfört arbetet.
- Du reparerar skadan själv och får en kontantersättning.

Avtal mellan dig och leverantör

6) Du och den byggtreprenör du har valt skriver ett avtal där dina kostnader framgår. Ni kommer även överens om tidsplan, materialval med mera. Det är alltid du som är beställare av arbetet, även om vi har hjälpt dig att hitta en byggtreprenör. Annars gäller inte garantier och konsumenttjänstlagen. Det du ska betala kan öka om nya saker upptäcks, till exempel om man vid rivning upptäcker att skadan är större än vad man först trott.

I de fall bostadsrättsföreningen ska stå för vissa kostnader så tecknar byggtreprenören även ett avtal med föreningen.

Reparation

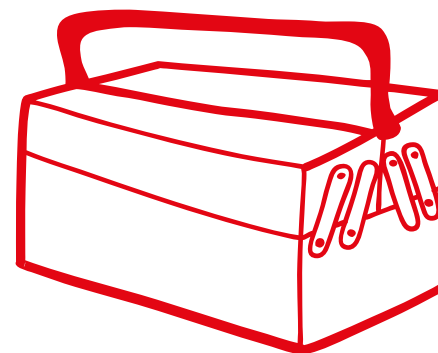
7) Reparationen utförs. Förbered dig på att vissa reparationer kan ta lång tid. Om din förening inte har sin fastighetsförsäkring hos oss så kan olika byggföretag genomföra olika delar av reparationen. Rivning, torkning och återställande av stomme kan till exempel genomföras av en byggtreprenör via ett annat försäkringsbolag, och ytskiktet i din lägenhet åtgärdas av den byggtreprenör som vi har hjälpt dig att hitta.

Reparation klar

8) Den ansvariga byggtreprenören informerar dig om när reparationen är klar. Du har då två veckor på dig att komma med eventuella synpunkter på det utförda arbetet.

Fakturering

9) Byggtreprenören fakturerar dig för din del av kostnaderna (se sid 7). Om bostadsrättsföreningen ska stå för några kostnader får föreningen en separat faktura från byggtreprenören.



Har du fått en vattenskada?

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

Visste du att vattenläckage är den vanligaste orsaken till skador i bostadsrätter?

1) Rivning, 1-2 veckor, och materialval

Allt skadat material måste tas bort, eller möjligen torkas. Ibland kan rivningen bli mer omfattande än vad man först räknat med, till exempel för att vattnet har spridit sig, och det kan påverka dina kostnader. I så fall informerar byggtreprenören dig.

Under rivningen bestämmer du hur du vill att det ska se ut när allt är klart och om du vill byta ut fler saker än de som har skadats. Sådana tilläggsarbeten bekostar du själv, men de kan utföras i samband med reparationen. **Det är viktigt att du gör dina val tidigt för att inte försena arbetet.** Kom ihåg att räkna med leveranstider för det du beställer!

2) Eventuell torkning, 2-12 veckor

En fuktkontraktör kontrollerar det skadade utrymmet, skriver en fuktrapport och talar om hur lång torktiden kan bli. Torktiden kan variera beroende på hur länge vattnet har läckt och vilka material som har blivit fuktskadade.

3) Återställning, 1-6 veckor

Beroende på hur skadan ser ut så kommer olika yrkesgrupper att hjälpa till, som snickare, rörmokare, plattsättare, elektriker och målare. Byggtreprenören samordnar arbetet med reparationen, men det kan ändå bli vissa väntetider eftersom flera olika hantverkare är inblandade.



Vilka kostnader måste du själv stå för?

Du betalar alltid din självrisk och ibland behöver du stå för eventuella åldersavdrag och vissa merkostnader. Hur mycket du själv ska betala beror på om du har tecknat tillägget Utökad Bostadsrättsförsäkring eller inte. Du betalar alltid för de förbättringar som du vill göra i samband med reparationen, eftersom försäkringen bara täcker kostnaden för att återställa till samma skick som innan skadan.

Tänk på att det du ska betala kan öka om det visar sig att orsaken till skadan är en annan eller att skadan är större än vad som upptäcktes från början.

Ibland kan det vara svårt att dela upp kostnaderna mellan bostadsrättsföreningen och dig som ägare av bostadsrätten. Det kan vara när flera lägenheter blivit drabbade av skadan eller när det finns särskilda villkor i din bostadsrättsförenings fastighetsförsäkring. Vi ger dig alltid en uppskattad kostnad, men den exakta kostnaden kan ibland anges först efter att reparationen är klar.

Självrisk varierar beroende på vilken typ av skada som har inträffat. Hur stor din självrisk är kan du se i ditt försäkringsbrev.

Åldersavdrag görs både på kostnad för material och på arbete. Avdragets storlek beror på hur gamla byggnadsdelarna var vid skadetillfället och vilka material det handlar om (se tabellen på sid 10 och 11). Ett exempel: Ditt badrum är 20 år och värdet har sjunkit på grund av att det blivit slitet. Då är åldersavdraget det belopp som du får betala för att höja värdet på badrummet från slitet till nyskick.

Merkostnader för förbättringar är till exempel när du väljer exklusivare material än tidigare, eller lägger till hantverkstjänster som inte är kopplade till skadan.

Ett exempel: Du har fått en vattenskada i badrummet. För att kunna riva och lägga nytt golv måste toaletten monteras bort. Den är inte skadad och kommer därför sättas tillbaka, om du inte väljer att själv betala för en ny.

Om du krävs på skadestånd

När en skada inträffat i fastigheten kan det hända att du som bostadsrättsinnehavare krävs på skadestånd av föreningen eller av någon granne. Vid bedömning av ditt ansvar är det Skadeståndslagens regler som gäller och bevisbördan om skadeståndsskyldighet ligger alltid på den som framställer krav. Om du som har hemförsäkring hos oss krävs på skadestånd ska du snarast anmäla detta till oss. Vi hjälper dig att utreda om du är skadeståndsskyldig.

Om en granne orsakat skadan

Det är din egen bostadsrättsförsäkring som ersätter skador, även om den har sitt ursprung i en annan lägenhet. Du anmäler en sådan skada precis som övriga skador. Du kan själv kräva skadestånd av den som orsakat skadan för de kostnader som du har blivit drabbad av, men Trygg-Hansa kan inte göra det åt dig.

ROT-avdrag för tillägsarbeten

Enligt Skatteverkets regler har du inte rätt till ROT-avdrag för att åtgärda försäkringsrelaterade skador. Däremot kan du ansöka om ROT för de tillägsarbeten du beställt, det vill säga arbeten som inte omfattas av försäkringen.

Följ ditt skadeärende på Mina Sidor

Logga in på trygghansa.se och följ ditt skadeärende på Mina Sidor. Där finns även en översikt över dina försäkringar och fullständiga försäkringsvillkor.

Om du har frågor, vart vänder du dig?

Din byggentreprenör svarar på frågor om reparationen, till exempel om materialval, reparationstider, tillägsarbeten och reparationskostnader.

Din skadehandläggare tar hand om frågor som rör försäkringen och ersättningen. Det är också hit du vänder dig om du har synpunkter på entreprenören. Du når skadehandläggaren på **0771-111 500**.



Ersättnings- och värderingsregler

Byggnadsdel eller del av sådan. Avser både material och arbete, även rivning och återställande	Antal år utan åldersavdrag	Därefter görs ett procentuellt åldersavdrag per påbörjat år med	Beräknat åldersavdrag
Installationer för värme, vatten, avlopp, sanitet, ventilation och elektricitet samt maskinell utrustning:			
• rörsystem, oljecistern, vattenradiator, sanitetsgods och septiktank	10 år	5 %	
• värmepumpsanläggning inklusive inbyggd varmvattenberedare	2 år	20 %	
• avloppspump, takvärme, hushållsmaskin inklusive spis, utomhus spa-bad, bergvärmepump	2 år	10 %	
• elslingsor i golv	5 år	8 %	
• elinstallationer och optiska fiberledningar	20 år	4 %	
• övriga installationer och annan maskinell utrustning än hushållsmaskin, till exempel separat varmvattenberedare, elradiator, värmepanna inklusive expansionskärl, fjärrvärmväxlare, fläkt, solceller, pool och poolduk, jordfelsbrytare	5 år	8 %	
Radio-, tv- och parabolantenn samt markis	5 år	8 %	
Larm, lås	5 år	8 %	
Målning utomhus och inomhus i utrymmen som inte är våtrum	5 år	8 %	
Ytterdörr och fönster	10 år	2 %	
Tapetsering och annan väggbeklädnad (dock inte keramisk) inomhus i utrymmen som inte är våtrum	5 år	8 %	
Keramisk väggbeklädnad inomhus i utrymmen som inte är våtrum	10 år	5 %	
Golvbeläggningar i utrymmen som inte är våtrum			
• textila	5 år	8 %	
• plast/linoleum/högtryckslaminat	10 år	5 %	
• parkett och övriga golvbeläggningar (dock inte keramiska)	15 år	5 %	
• keramiska plattor	10 år	5 %	

Byggnadsdel eller del av sådan. Avser både material och arbete, även rivning och återställande	Antal år utan åldersavdrag	Därefter görs ett procentuellt åldersavdrag per påbörjat år med	Beräknat åldersavdrag
Våtrumsbeklädnad inklusive tätskikt			
• målning i våtrum	2 år	8 %	
• trådsvetsad golv- och väggmatta	5 år	8 %	
• ytskikt bestående av keramiska plattor	10 år	5 %	
• övrigt golv och väggbeklädnadsmaterial	2 år	10 %	
Takbeläggning av papp/plast/gummiduk	5 år	8 %	
Övrig takbeläggning	15 år	8 %	
Skorsten av stål eller plåt	5 år	8 %	
Skorsten av annat material	25 år	2 %	

För byggnadsdelar/installationer som inte finns med i tabellen görs ett åldersavdrag efter beräknad livslängd.



