

Viktig information till dig som är bostadsrättshavare

Som bostadsrättshavare har du ett avsevärt större ansvar än en vanlig hyresgäst. Här ges en kort beskrivning av regelsystemet. Den är inte fullständig och ytterst är det givetvis Bostadsrättslag och föreningens stadgar som gäller. Förstår du dock grundprinciperna slipper du kanske bli överraskad när oturen är framme och kan så långt det är möjligt i förväg skydda dig mot konsekvenserna.

Du och föreningen delar på ansvaret!

Grundtanken i Bostadsrättslagen är att förening och bostadsrättshavare är jämbördiga parter som genom stadgarna i förväg kommit överens om en fördelning av framtida underhålls- och reparationsansvar. Huvudregeln är att bostadsrättshavaren svarar för underhåll och reparation av lägenhetens inre, inkl. ytskikt, vitvaror etc., medan föreningen svarar för byggnadskroppen i övrigt.

Två typer skador skiljer sig från huvudregeln: Vid brand- och s.k. vattenledningsskador är du reparationsansvarig för lägenhetsskadorna bara om du – eller någon du svarar för – varit vårdslös. Observera dock att begreppet *vattenledningsskada* långt ifrån innefattar alla typer av läckage. Endast läckage från trycksatta tappvattenledningar utgör vattenledningsskada i Bostadsrättslagens mening. Skador i form av läckage genom bristfälliga tätskikt, värmesystem eller genom läckande maskiner som kopplats på ledningssystemet är andra typer av vattenskadorna, men utgör inte vattenledningsskador. Dessa följer istället huvudregeln. För att ta ett vanligt exempel är det alltså du som bostadsrättshavare som är reparationsansvarig för skadorna *inne* i ett badrum där ytskiktet släppt igenom vatten och detta oavsett om du på något sätt varit vårdslös eller ej.

Skador utanför din lägenhet

I din egen lägenhet är du alltså enligt huvudregeln reparationsansvarig för skador, även om du inte gjort något fel. För att du däremot skall kunna göras ansvarig också för skador som letar sig ut från lägenheten, exempelvis vatten som från ditt otäta badrum rinner ner i bjälklaget och till grannen nedanför, förutsätts däremot alltid att du på något sätt kan anses ha varit vårdslös. Vad som är vårdslöst är ofta en omdiskuterad fråga som inte kan besvaras generellt. Om du bygger om ditt badrum på ett icke fackmannamässigt sätt och vatten därför tränger ut, så löper du stor risk att anses som vårdslös. Om du däremot får en läcka bakom en kakelplatta, en läcka som du inte kan se utifrån, blir bedömningen sannolikt den motsatta. Här vägs således en rad faktorer in – vad du som lekman sett eller borde ha sett, förstått eller borde ha förstått. Bara det faktum att vatten trängt ut utanför lägenheten är inte tillräckligt för att du automatiskt skall anses som vårdslös. Om du å andra sidan vet att lägenheten har ursprungsstandard med gamla tätskikt och att flera grannar redan haft skador, då ökar risken för att du kan anses vara ansvarig, om du trots denna kunskap inte renoverar, utan fortsätter att duscha med skador som följd.

Hur kan du bäst skydda dig?

Som nedan beskrivs kan du genom försäkring skydda dig delvis, men aldrig helt. Därför är det enklaste svaret: **undvik skador**. Ingen kan gardera sig helt mot att oturen är framme, men när det gäller ett gammalt uttjänt badrum är det inte frågan **om** utan **när** det börjar läcka och kom alltså ihåg att som bostadsrättshavare är det du själv som har ansvaret för att förebygga detta.

Betydelsen av tilläggförsäkring för bostadsrättshavare!

Det finns sedan många år en möjlighet att försäkra det ansvar man har som bostadsrättshavare enligt Bostadsrättslag och föreningens stadgar. Vissa försäkringsbolag talar om Hem och Bostadsrättsförsäkring, andra om "bostadsrättstillägg". Normalt tecknas detta tillägg som komplettering till den vanliga hemförsäkringen, men vissa försäkringsgivare har även gjort det möjligt för föreningen att teckna ett gemensamt tillägg för samtliga lägenheter. Observera att en gemensam tilläggförsäkring **inte** ersätter behovet av en egen hemförsäkring! Den vanliga hemförsäkringen behövs fortfarande bl.a. för att du skall vara skyddad vid skador på ditt lösöre och för det fall någon riktar ett skadeståndskrav mot dig.

Men vad betyder tillägget i praktiken? Syftet är dubbelt. Dels ges ett skydd för den egendom som du eller någon av dina företrädare tillfört lägenheten och som skulle blivit fast egendom om föreningen istället gjort installationen. Exempelvis, den du köpte lägenheten av har lagt in parkett över befintlig linoleummatta och installerat en diskmaskin som ej finns i grundstandard. Denna egendom är inte försäkrad via föreningen och ingår inte heller i en hemförsäkring utan bostadsrättstillägg, eftersom en sådan enbart avser lösa ting. Dels syftar tillägget också till att skydda egendom, som visserligen tillhör föreningen, men där du genom stadgarnas bestämmelser övertagit underhålls- och reparationsansvaret. Här fungerar inte en vanlig "tilläggslös" hemförsäkring, eftersom den ju normalt enbart avser din egen egendom! Försäkringen ersätter dock inte det fel som har orsakat skadan. Vid läckage från ett badrum som beror på brister i golvytskiktet ersätter därför försäkringen inte kostnaden för nytt golvytskikt och tätskikt, och inte heller väggarnas yt- och tätskikt, eftersom hela våtrumets golv- och väggbeklädnader betraktas som en sammanhängande funktion och enhet.

Du bör alltså som bostadsrättshavare alltid se till att du skyddas av en tilläggförsäkring, antingen en som du tecknat själv, eller som föreningen tecknat gemensamt för samtliga bostadsrättslägenheter. Men kom ihåg, en tilläggförsäkring ger aldrig ett fullständigt skydd, dels finns alltid en egen självrisk, dels kan den skadade egendomen helt eller delvis vara undantagen eller avskriven.

Aldersavdrag

En grundtanke i försäkring är att man inte skall tjäna på en skada och som en konsekvens av detta är det inte "funktionen" golv eller spis du har försäkrad, utan precis det golv eller den spis du faktiskt har. Om ett golv är så gammalt att det ändå hade behövt bytas inom en nära framtid, så förtidsutlöser den inträffade skadan bara den renoveringskostnad du ändå snart skulle ha haft. Golvet är, som man uttrycker det, helt eller delvis avskrivet. Har du alltså ett gammalt parkettgolv får du sannolikt ta stora delar av reparationskostnaden ur egen ficka.

Exempel: Om ett trettioårigt golv skadas och beräknad livslängd på parkett är fyrtio år, så ersätts bara 25 % av kostnaden för det nya golvet! Egentligen kompenseras du fullt för "oförbrukad del", men det känns säkert som en klen tröst när du inte alls räknat med att behöva göra någon renovering och inte lagt undan pengar för detta.

Sammanfattningsvis...

- Undvik att skador inträffar

Det bästa för alla parter – dig själv, din förening och dina grannar – är självklart att det inte inträffar någon skada! Därför är det viktigt att t ex den som har ett badrum med gamla ytskikt faktiskt renoverar, innan skadan kommer.

- Skydda med försäkring

Om en skada ändå inträffar, är det viktigt att minska din egen kostnad genom att ha rätt försäkring – med bostadsrättstillägg!

Fördelning av ansvar i bostadsrätt

1:a hand

Fastighetsförsäkringen

Bostadsrättshavaren

2:a hand

Skadeorsak

Brand- eller vattenledningsskada
(utströmning från tappvattenledning)

Annan vattenskada eller övrig skada

Vållande

(vårdslöshet eller försummelse)

- vid brand, av bostadsrättshavaren själv
- vid vattenledningsskada, av bostadsrättshavaren eller någon annan som denne svarar för i Bostadsrättslagen

Vållande

(vårdslöshet eller försummelse)

av bostadsrättshavaren eller någon annan som denne svarar för i Bostadsrättslagen

Nej

Ja

Ja

Nej

Föreningen kan kräva den vållande bostadsrättshavaren på skador
- i lägenheten enligt Bostadsrättslagen
- utanför lägenheten enligt vanliga skadeståndsrättsliga regler (Skadeståndslagen)
Ann bostadsrättshavare kan också kräva den vållande på sina skador.
Vanliga skadeståndsrättsliga regler gäller (Skadeståndslagen).
Enligt Skadeståndslagen ansvarar man bara för **eget** vållande.
Bostadsrättstillägget kan ta hand om skador **i lägenheten**.
Hemförsäkringens ansvarsförsäkring kan ta hand om kraven (bedömer vållandet) som avser skador **utanför lägenheten**.

Bostadsrättshavaren är normalt inte betalningsskyldig för annat än sin egen bekostade inredning utöver normal standard. Detta kan betalas av bostadsrättstillägget.

Föreningen har inte rätt att kräva bostadsrättshavaren på åldersavdrag som föreningen inte fått ersättning för från fastighetsförsäkringen.

Om bostadsrättshavaren ändå får krav från föreningen eller övriga, trots att bostadsrättshavaren inte är vållande till skadan, kan denne anmäla till sin hemförsäkring. Det försäkringsbolaget kan i de flesta fall hjälpa bostadsrättshavaren att utreda och att säga nej till oberättigat krav.

Varje bostadsrättshavare är reparationsskyldig för sin lägenhet och ska därför själv bekosta ytskikten och andra byggnadsdelar som finns i lägenheten.

Har bostadsrättshavaren bostadsrättstillägg i hemförsäkringen, eller gemensamt tillägg i föreningens försäkring, kan detta betala sådan reparationskostnad, minus åldersavdrag och självrisk.

Föreningen ska betala reparation av byggnaden i övrigt, t.ex. bjälklag, väggar och byggnadsdelar utanför lägenheten.

Föreningens fastighetsförsäkring ersätter sådana skadekostnader, minus åldersavdrag och självrisk.

Vi talar här om skador och kostnader som omfattas enligt de olika försäkringarnas villkor.