

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 beskriva normalfallet och ge dig svar på de vanligaste frågorna. Fullständig information hittar du i försäkringsvillkoren på Mina sidor eller på trygghansa.se/villkor.

Vilket ansvar har föreningen och du för underhåll och reparation av fastigheten?

Underhållsansvarig innebär att vara ansvarig för att reparera och stå för kostnader för att hålla fastigheten i gott skick. Enligt bostadsrättslagen är föreningen ansvarig att underhålla fastigheten om inte bostadsrätts-havaren är underhållsansvarig. Du som bostadsrätts-havare är vanligtvis underhållsansvarig för lägenhetens inre, såsom målning, tapetsering, snickerier, golv, dörrar, fönster, toalett, handfat och köksutrustning. Vilket underhållsansvar du har i just din förening framgår av bostadsrättslagen och föreningens stadgar.

Föreningen är vanligtvis ansvarig för reparationer efter brand eller vattenledningsskador. Men är skadan orsakad genom vårdslöshet av dig eller någon du ansvarar för är du reparationsansvarig. En vattenledningsskada är till exempel ett läckage från en trycksatt tappvattenledning, såsom rör fram till dricksvatten, toalett eller dusch. Däremot anses läckage från ett element eller från golvvärmelement inte vara en vattenledningsskada. Det innebär att om du inte är reparationsansvarig är det föreningen som ska stå för kostnaden för reparationen av skadan, även till exempel för dina ytskikt i lägenheten.

Vilken försäkring täcker vad?

När en skada som omfattas av försäkringen inträffar i din bostadsrätt kan det vara din bostadsrättsförsäkring eller bostadsrättsföreningens fastighetsförsäkring som ersätter det som har skadats. Vilken försäkring som kan ge ersättning beror på vad som har orsakat skadan och vilka delar av huset och lägenheten som har skadats.

När det är en ersättningsbar skada hjälper fastighetsförsäkringen normalt till med kostnaden för reparation av exempelvis husets stomme, tak, avlopp och vattenledningar. Din bostadsrättsförsäkring ersätter dig,

förutsatt att det inte täcks av fastighetsförsäkringen, för de delar som du är underhållsansvarig för.

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.

Vad täcker din hemförsäkring?

Det är din hemförsäkring som kan ersätta 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 reparationsstiden.

Vad är ett kollektivt bostadsrättstillägg?

Bostadsrättsföreningen kan komplettera sin fastighetsförsäkring med ett kollektivt bostadsrättstillägg som försäkrar samtliga bostadsrättslägenheter i föreningen. Tillägget försäkrar då även den del som bostadsrätts-havarna normalt är underhållsansvarig för. Om något händer är det du som bostadsrättshavare 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) Du anmäler skadan till oss. Naturligtvis har du först begränsat skadans omfattning.

Meddela även din bostadsrättsförening att du har råkat ut för en skada och be dem att anmäla skadan till sitt försäkringsbolag. Är orsaken inte helt klar bör föreningen göra en utredning och överlämna en besiktningsrapport som beskriver skadeorsak samt skadans omfattning till oss.

Leverantör kontaktar dig

2) Om ytterligare information behövs angående skadan blir du kontaktad för att boka tid för besiktning. Oftast görs besiktningen av en byggtreprenör som vi har avtal med. Innan besiktningen och inför reparationen bör du plocka undan i den mån det går, för att göra det lättare att titta på och åtgärda skadan.

Besiktning

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

Beslut om ersättning

4) Vi tar ett beslut om vilken ersättning du får utifrån den information som har kommit fram i skadeutredningen, där vi bland annat tar hjälp av underlaget från byggtreprenören.

Beslut om återställning

5) Om skadan omfattas av försäkringen bestämmer vi i samråd med dig hur skadan ska repareras. Den finns tre alternativ.

- Du låter en byggtreprenör, som vi har avtal med, utföra reparationen.
- Du anlitar egna hantverkare. I så fall får du ersättning med högst det belopp som det skulle ha kostat om våra avtalade entreprenörer hade utfört arbetet.
- Du 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. Dina kostnader kan öka om nya saker upptäcks, till exempel om man vid rivning upptäcker att skadan är större än vad man först trott.

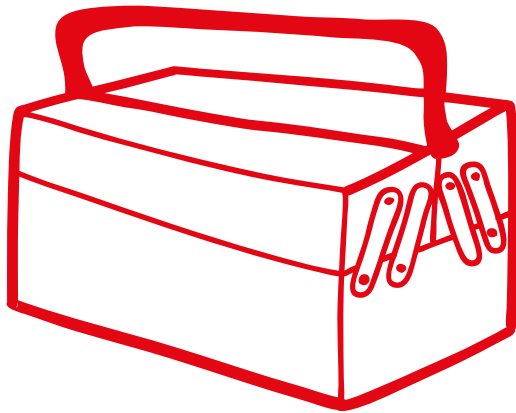
Reparation

Fakturering



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. Exempelvis kan rivning, torkning och återställande av stomme genomföras av en byggentreprenör via ett annat försäkringsbolag, och ytskiktet i din lägenhet åtgärdas av den byggentreprenör som vi har hjälpt dig att hitta.

8) Byggentreprenören fakturerar dig för din del av kostnaderna (se sid 7).



Är det en vattenskada du har fått?

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.

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 material du beställer!

2) Eventuell torkning, 2-12 veckor

En fukttekniker 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. Vid behov placeras avfuktare och fläktar ut för att påskynda torkningen. Stommen är föreningens ansvar och därför blir kostnaden för ökad elförbrukning vid torkning en del av föreningens kostnader.

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 din självrisk, eventuella åldersavdrag och förbättringskostnader. Hur mycket du själv ska betala beror bland annat 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 efter 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.

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 skadade parkettgolv är 17 år gammalt. För de första 15 åren gör vi inget åldersavdrag. Därefter gör vi 5 % åldersavdrag per påbörjat år. Totalt får du betala 10 % i åldersavdrag för kostnaderna att åtgärda golvet.

Förbättringskostnader 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 det är en skada i fastigheten utanför din lägenhet som någon påstår att du har orsakat kan det hända att du krävs på skadestånd. Vid bedömning av ditt ansvar är det skadeståndslagens regler som gäller och bevisbördan om skadeståndsskyldighet ligger på den som framställer krav. Om du som har hemförsäkring hos oss krävs på skadestånd ska du snarast anmäla detta till oss. Vi kan hjälpa dig att utreda om du är skadeståndsskyldig.

Om en granne orsakat skadan

Du anmäler en sådan skada precis som övriga skador. Du kan eventuellt själv kräva skadestånd av den som orsakat skadan för de kostnader som du har blivit drabbad av, men vi kan inte göra det åt dig.

ROT-avdrag för tilläggsarbeten

Enligt Skatteverkets regler har du inte rätt till ROT-avdrag för att åtgärda försäkringsrelaterade skador. Däremot kan du ansöka om ROT för de tilläggsarbeten 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 fler frågor, vart vänder du dig?

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

Din skadehandläggare tar hand om frågor som rör försäkringen och ersättningen. Du når skadehandläggaren på **0771-111 500**.





Utdrag från försäkringsvillkorens 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.





Ditt skadenummer: _____

Egna anteckningar:

Vi finns på plats varje dag
kl 7-21, för att svara på
frågor och hjälpa dig att
vara rätt försäkrad:

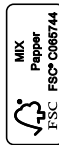
0771-111 600

Om du råkar ut för en skada:

0771-111 500

Besök oss gärna:

trygghansa.se



500246 1606