Viktig information till dig som bostadsrättshavare

Som ägare av en bostadsrätt har du ett större ansvar än en hyresgäst. Ansvaret styrs genom Bostadsrättslagen samt föreningens stadgar. Vi ger här en övergripande information av grundprinciperna, så du slipper bli överraskad när oturen är framme och så långt det är möjligt i förväg kan skydda dig mot konsekvenserna.

Du och föreningen delar på ansvaret

Grundtanken i Bostadsrättslagen är att förening och bostadsrättshavare är jämbördiga parter som genom föreningens stadgar i förväg kommit överens om en fördelning av framtida underhålls- och reparationsansvar.

Huvudregel

Bostadsrättshavaren svarar för underhåll och reparation av lägenhetens inre, inkl. ytskikt, fast monterad inredning, vitvaror osv, medan föreningen svarar för byggnadskroppen i övrigt.

Brand- och vattenledningsskador

Dessa två typer skador skiljer sig från huvudregeln. Här 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 förvisso vattenskador, men utgör inte vattenledningsskador. Dessa följer i stället huvudregeln. För att ta ett vanligt exempel är det 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 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 till grannen nedanför, förutsätts däremot alltid att du på något sätt kan anses ha varit vårdslös. Vad som är vårdslöst är en omdiskuterad fråga som inte kan besvaras generellt. Om du bygger om ditt badrum på ett icke fackmannamässigt sätt och vatten därför tränger ut 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 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 vetskap inte renoverar, utan fortsätter att duscha med skador som följd.

Hur kan du bäst skydda dig?

Genom försäkring kan du delvis skydda dig, 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 tilläggsförsäkring 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 hemförsäkringen, men vissa försäkringsgivare har även gjort det möjligt för föreningen att teckna ett gemensamt tillägg för samtliga lägenheter. **Observera att en gemensam tilläggsförsäkring 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.

Ytskikt som golv och väggar, samt fast monterad inredning som kök, badrum och maskinerna däri (spis, kyl och frys, tvättmaskin osv) omfattas inte av föreningens fastighetsförsäkring eller av hemförsäkringen, eftersom denna enbart ersätter ditt lösöre. Dessa delar omfattas då istället av bostadsrättstillägget.

Du bör alltså som bostadsrättshavare alltid se till att du skyddas av en tilläggsförsäkring, antingen en som du tecknat själv, eller som föreningen tecknat gemensamt för samtliga bostadsrättslägenheter. Men kom ihåg, en tilläggsförsäkring ger aldrig ett fullständigt skydd, dels finns alltid en egen självrisk, dels kan den skadade egendomen helt eller delvis vara undantagen eller avskriven. Försäkringen ersätter generellt heller 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 våtrummets golv- och väggbeklädnader betraktas som en sammanhängande funktion och enhet.

Åldersavdrag

En grundtanke i försäkring är att ingen 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 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 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!