

Bostadsrätt och försäkring

Det kan kosta att vara oförsäkrad

Om du saknar bostadsrättsförsäkring¹⁾ kan du bli tvungen att själv betala reparation av skadade delar i din lägenhet som du har underhållsansvar för och även för fast inredning som du eller tidigare ägare bekostat.

Även om föreningens fastighetsförsäkring i vissa fall kan täcka skadan, måste du själv betala den del av föreningens självrisk som motsvarar din andel av skadan. Det kan kosta en slant, eftersom många fastighetsförsäkringar har en självrisk på uppåt 50 000 kr.

Din underhållsskyldighet

Enligt föreningens stadgar och bostadsrättslagen ska du som bostadsrättshavare på egen bekostnad hålla lägenheten i gott skick. Din underhållsskyldighet kan **till exempel** gälla:

- Badrum (yt- och tätskikt). Du ska se till att kaklet är helt och att tätskiktet inte läcker.
- Badrumsporslin (handfat, toalettstol).
- Kök (kyl, frys, fläkt, diskbänk). Om t ex kylskåpet går sönder ansvarar du själv för att det lagas eller ersätts med ett nytt.
- Vattenledningar i lägenheten.
- Övrigt (dörrar, tak, fönster, elledning, målning och tapetsering).

Inredning du bekostat själv

Fast inredning som du eller tidigare bostadsrättshavare skaffat till bostaden måste du själv försäkra.

¹⁾ Med bostadsrättsförsäkring menar vi antingen en hemförsäkring där bostadsrätt ingår eller en hemförsäkring med ett tillägg för bostadsrätt.

Så här gäller försäkringarna

Hemförsäkring

Din hemförsäkring gäller för ditt lösöre och ersätter skador som bl a beror på:

- Stöld
- Läckage
- Brand

Försäkringen ersätter också hushållsmaskiner samt glas i dörrar och fönster.

En ansvarsförsäkring ger ersättning om du varit vårdslös och därmed blivit skadeståndsskyldig

Bostadsrättstillägg

Till hemförsäkringen bör du teckna ett bostadsrättstillägg, om det inte redan ingår i din hemförsäkring. Det kan ersätta skador på egendom som du är skyldig att underhålla såsom:

- Badrum (yt- och tätskikt). Några bolag ersätter inte yt- och tätskikt om dessa är orsak till skadan.
- Badrumsporslin.
- Kök (kyl, frys, spis, fläkt, diskbänk).
- Vattenledningar i lägenheten.
- Övrigt (t ex dörrar, fönster, elledningar).

Bostadsrättstillägget ersätter skador på fast inredning som du själv bekostat eller som tidigare ägare skaffat till bostaden. En del bostadsrättsförsäkringar har ett maxbelopp på 100 000-175 000 kr – beroende på bolag.

Det är viktigt att jämföra villkoren i de olika bolagens bostadsrättsförsäkringar.

Föreningens försäkring

Bostadsrättsföreningen har en egen fastighetsförsäkring. Skador i fastigheten bör i första hand anmälas till föreningens fastighetsförsäkring. Men se till att du har en egen bostadsrättsförsäkring som ger dig rätt till ersättning, även om föreningen inte anmäler skadan till sin fastighetsförsäkring.

Vem ersätter vad?

DU, grannen och föreningen

Exempel 1:

Vatten strömmar ut från din diskmaskin och orsakar skador på ditt köksgolv. Vatten har även trängt igenom trossbotten till grannen under. Läckaget beror inte på någon försumlighet från din sida utan är bara en ren olyckshändelse.

Du ansvarar för att skadorna i din lägenhet repareras, eftersom du enligt föreningens stadgar är underhållsansvarig för diskmaskinen och köksgolvet. Kontakta därför ditt hemförsäkringsbolag.

Grannen under dig ansvarar för skadorna i sin lägenhet eftersom du inte varit vårdslös utan skadan beror på en olyckshändelse. Grannen ska kontakta sitt försäkringsbolag.

Föreningens försäkring kan ersätta skadan upp till den grundstandard föreningen försett huset med. När skadan reparerats, krävs du och din granne på så stor del av fastighetsförsäkringens självrisk som motsvarar reparationskostnaderna i din och grannens lägenheter.

Din och grannens bostadsrättsförsäkringar ersätter dels kravet på självrisk från föreningen, dels reparation utöver grundstandard, dvs fast inredning som du bekostat själv.

Exempel 2:

Vid läckage genom t ex kakel i badrum är ansvarsfördelningen mellan föreningen och bostadsrätts-havaren densamma som i exempel 1. Hur bostadsrättsförsäkringen sedan ersätter kakel och ytskikt skiljer sig mellan försäkringsbolagen.

Vem ersätter vad? Forts.

Vattenledningsskada

Exempel 3:

En varmvattenledning till kökskranen har rostat sönder. Du har inte varit vårdslös. Golv, väggar och några möbler har skadats. Trossbotten är fukt-skadad.

Alla skador på byggnaden ska ersättas ur föreningens fastighetsförsäkring, eftersom föreningen ansvarar för vattenledningsskador enligt bostadsrättslagen. Fastighetsförsäkringen täcker i detta fall alla skador på ytskikten i din lägenhet, dvs även egendomsskador som du själv ansvarar för enligt lag och stadgar.

Föreningen ska återställa den skadade egendomen. I fastighetsförsäkringen görs avdrag - *åldersavdrag* - på både material och arbetskostnad. Föreningen får stå för eventuella åldersavdrag.

Dina skadade möbler ersätts från din hemförsäkring.

Brand

En brandskada ersätts i princip på samma sätt som en vattenledningsskada.



Konsumenternas försäkringsbyrå

En självständig byrå för information och rådgivning om försäkring.
Huvudmän är Konsumentverket, Finansinspektionen och Försäkringsförbundet.
Box 24215 104 51 Stockholm Telefon 08-22 58 00 Fax 08-24 88 91
www.konsumenternas.se