

Reklamationer under garantitiden (2 år)

Slutbesiktningen är utförd av en oberoende besiktningsman och besiktningen är utförd enligt de normer som finns beskrivet i Besiktningsmannaboken och de lagkrav som finns i BBR (Boverkets byggregler). Men ibland när man flyttar in i en ny lägenhet kan man upptäcka någon brist som man tycker är fel. Ni går tillväga på följande sätt om ni upptäcker något.

- Är det ett fel? Läs utdraget ur Besiktningsmannaboken som finns i Bopärmen under flik 6.
 - Om du då konstaterar att det är ett fel:
 - *Kan jag och får jag åtgärda felet själv?*
 - **Om ja – det är den snabbaste vägen!**
 - *Om inte – kan jag kontakta leverantören själv? Vilka referensnummer behöver jag i så fall uppge?*
 - **För vitvaror och värmepumpen måste du själv kontakta leverantören då de ska ha ett artikelnr som endast finns på produkten. Se kontaktuppgifter i leverantörslistan.**
 - *Om jag fortfarande har ett fel eller en upplevd brist efter ovanstående punkter – vart vänder jag mig då? Bo gärna in dig minst en månad (om det inte är akut) innan du skickar reklamationen så att du kan skicka alla synpunkter samtidigt.*
 - **Du går in på www.tb.se och klickar på länken Bostad och Du som har köpt och fyller i formuläret. Bifoga gärna bild. Har du inte tillgång till dator ringer du TB Bostad på 08-590 710 00 så hjälper vi till att fylla i formuläret. Är inte informationen komplett eller problemet utförligt beskrivet kan vi tyvärr inte hantera ärendet.**

När ett fel eller en brist har konstaterats kommer entreprenören vid ETT tillfälle för att åtgärda detta. Någon måste alltså vara hemma om ni inte vill släppa in dem själva och arbeten utförs på dagtid. När arbetet är utfört ska du signera att felet är åtgärdat.

Dyker något upp därefter är det frågor som får tas upp på garantibesiktningen som föreningen ansvarar för. Ni dokumenterar själva dessa brister och tar sedan upp det med föreningen inför garantibesiktningen. Det som upptäcks efter 30 dagar som inte är akut, ska tas upp på garantibesiktning.

Vid akuta fel och brister exempelvis vattenläckage och liknande ska ni naturligtvis höra av er omgående.

Vid vattenskada under och efter garantitid

Så hanteras en vattenskada

Steg ett vid en inträffad vattenskada är förstås att försöka **begränsa skadans omfattning** i så stor utsträckning som möjligt, genom att till exempel stänga av vattnet om det är en vattenledning som läcker.

Före föreningen är överlämnad från byggaren till föreningen anmäls skadan som en reklamation till byggaren. (Se föregående sida). När föreningen är överlämnad efter extrastämman och en styrelse bestående av bostadsrättshavarna i föreningens hus skall du kontakta din förening för hantering av vattenskadan. **Det är de som är fastighetsägare och vid misstänkt vatten eller fuktskada har föreningen undersökningsplikt för att fastställa varifrån skadan uppkommer – och sedan skyldighet att utreda ansvarsområde mellan bostadsrättshavare och bostadsrättsförening. Skadan skall anmälas både till föreningen och bostadsrättshavarens försäkringsbolag.**

Innebörden av underhållsansvaret

När man ska ta ställning till vem som ska reparera och återställa vad efter en inträffad vattenskada så får man ta reda på vem som enligt lag och stadgar har underhållsansvaret för de olika delarna. Innebörden av underhållsansvaret är dels att vidta de reparationer och underhållsåtgärder som behövs, dels att svara för kostnaderna för åtgärderna. Detta gäller oavsett om skadan uppstått genom eget eller annans vållande eller genom en olyckshändelse.

Utrivning och upptorkning

Då bostadsrättsföreningen får vetskap om en vattenskada eller misstänkt sådan ska föreningen ansvara för att göra en **undersökning** och bedömning av vattenskadans omfattning. Om man gör bedömningen att underliggande skikt är skadat (sådana delar som föreningen ansvarar för) så bör föreningen ansvara för att **riva ut** ytskikten i nödvändig omfattning så att skadan, till exempel i taket, kan åtgärdas på ett fackmässigt sätt. Föreningen ska därefter låta **torka ut** de delar som föreningen har underhållsansvar för, exempelvis bjälklaget. Därefter ska föreningen återställa taket fram till den underliggande behandling som krävs för att anbringa ytskiktet på ett fackmässigt sätt.

Vem ansvarar för att återställa ytskikten?

Enligt Bostadsrättslagen och din förenings stadgar är det du som bostadsrättshavare som ansvarar för lägenhetens inre. I era stadgar definieras vad som hör till lägenheten; där anges bland annat ytskikt på rummets väggar, golv och tak jämte den underliggande behandling som krävs för att anbringa ytskiktet på ett fackmässigt sätt.

Exempel: Diskmaskinen i lägenheten ovanför går sönder av en olyckshändelse. Det är då bostadsrättshavaren i lägenheten under som ansvarar själv för att återställa sitt innertak som blivit förstört (eftersom bostadsrättshavare enligt stadgarna ansvarar för bland annat rummets tak).

Om någon varit vållande

Om det däremot är så att bostadsrättshavaren till den vattenskadade lägenheten kan visa att skadan orsakats av någon annan, t ex bostadsrättshavaren ovanför, genom vårdslöshet eller försumlighet så kan en skadeståndstalan riktas mot den person som vållat skadan. En sådan talan förs vid tingsrätt.

Exempel: Anders har gjort en mycket provisorisk och bristfällig installering av diskmaskinen och på grund av denna installering så uppkommer vattenskadorna. Bostadsrättshavaren i lägenheten under som får sitt innertak förstört ansvarar enligt lag och stadgar för att återställa sina ytskikt. Men kan i

väcka en talan mot Anders vid tingsrätt om skadestånd på grund av att han drabbats av en skada på grund av att Anders varit vårdslös vid installerandet av diskmaskinen.

Det finns även en bestämmelse i bostadsrättslagen som bland annat innebär att bostadsrättsföreningen kan stå med det slutliga betalningsansvaret om föreningen åsidosatt sin reparationsskyldighet eller om det på något annat sätt uppstår hinder eller men i nyttjanderätten genom föreningens vållande.

Exempel: Det droppar in vatten i den översta lägenheten i fastigheten på grund av att det läcker från yttertaket. Om det vid en utredning visar sig att orsaken till läckaget är ett näst intill obefintligt underhåll av taket från bostadsrättsföreningens sida så skulle föreningen kunna få det slutliga betalningsansvaret enligt denna paragraf.

Vem som är slutligt betalningsansvarig har emellertid inget med underhållsansvarets fördelning att göra.

Särskilda regler vid vattenledningsskada

Det ska nämnas att det finns särskilda regler som gäller vid en inträffad vattenledningsskada, dvs då en trycksatt kall- eller varmvattenledning gått sönder. En avloppsledning eller värmeledning till radiatorer är däremot inte en vattenledning.

Sammanfattning

Sammanfattningsvis kan man säga så att om en vattenskada (ej vattenledningsskada) inträffar av en ren olyckshändelse så hamnar hela arbetet med och kostnaden för att återställa ytskikten i lägenheten på bostadsrättshavaren. Om skadan däremot beror på att någon annan person eller bostadsrättsföreningen har varit vårdslös eller försumlig så ansvarar bostadsrättshavaren för återställandet av ytskiktet. Skulle byggaren visa sig vara ansvarig för bygg fel riktar föreningen krav om återställandet på byggaren.