

Retningslinjer for skade og forsikring

1. Hvis det oppstår en skade, eller du mistenker at det har oppstått en skade, bør du først sjekke med forsikringsselskapet ditt om skaden dekkes av innboforsikringen.
2. Dersom skaden ikke dekkes av innboforsikringen, og du mener at den bør dekkes av sameiets forsikring, må du kontakte styret. Styret vil vurdere om skaden skal meldes inn til sameiets forsikringsselskap.
3. Skaden meldes til forsikringsselskapet. De sender noen hjem til deg for å vurdere skaden (befaring).
4. Etter befaringen sender forsikringsselskapet en rapport som beskriver skaden. Det gjøres deretter en vurdering av om skaden dekkes av forsikringen. Hvis skaden dekkes, vil forsikringsselskapet kontakte oss for å avtale neste steg.
5. **Konstatert skade som skal utbedres utløser en egenandel på 12 000 kr. Som hovedregel skal seksjonseier alltid betale egenandelen.**

Plikten til å betale egenandelen skal følge den som er ansvarlig for skaden etter *vedlikeholdsreglene*. Den som har ansvaret for at skaden har oppstått skal derfor dekke egenandelen. Det er derfor viktig å vurdere om det er verdt å melde inn skaden. Dette kan være dyrere enn kostnaden for å reparere skaden.

Vedlikeholdsregler

Eierseksjonsloven slår fast at hver enkelt seksjonseier har ansvar for innsiden av sin egen boenhet, mens sameiet har ansvar for utvendige arealer, inkludert fellesarealer.

Seksjonseiers vedlikeholdsansvar:

Vinduer, rør, ledninger, inventar, utstyr, apparater, hvitevarer, varmtvannsbereder og alle innvendige flater i boligen. Reparasjon eller utskifting av rør, ledninger, inventar, utstyr, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.

Sameiets vedlikeholdsansvar:

Utskifting av vinduer og ytterdører til boligene. Reparasjon og utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner. Felles rør, ledninger, kanaler og andre fellesinstallasjoner som går gjennom boligen. Skade på bolig eller inventar som tilhører sameiet, er sameiets ansvar, forutsatt at skaden ikke skyldes mislighold fra en annen seksjonseier.

Eksempler

Stor skade som meldes inn til forsikringsselskapet:

En vannlekkasje fra badet i en leilighet har ført til omfattende skade på gulv og vegger i flere etasjer. Skaden meldes inn til sameiets forsikring. Hvis lekkasjen skyldes rør eller utstyr som seksjonseieren har ansvar for, må seksjonseieren der skaden oppsto dekke egenandelen. Dersom skaden derimot har oppstått i felles rør, er det sameiet som skal betale egenandelen.

Mindre skade som er sameiets ansvar, meldes ikke inn:

En seksjonseier opplever at det ikke kommer vann i kranen på kjøkkenet. Seksjonseier kontakter styret, og etter en rask sjekk viser det seg at årsaken er et frosset vannrør i kjelleren, som tilhører sameiets felles røranlegg. Reparasjonskostnaden er estimert til å være under 12 000 kroner. Styret vurderer at det ikke er nødvendig å melde inn skaden til forsikringsselskapet, men tar ansvar for å få problemet utbedret.