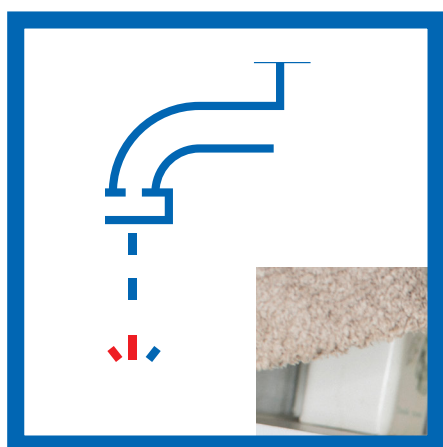


Vattenskador i bostadsrätt

Förslag på hantering för föreningar och boende



Reparations- och underhållsansvar i bostadsrätter

Att ha underhållsansvar betyder att svara för de reparations- och underhållsåtgärder som behöver göras i bostadsrättslägenheten.

När en skada inträffar i din lägenhet ansvarar du som bostadsrättshavare för kostnader i de delar av lägenheten som du har underhållsansvar för enligt bostadsrättslagen och föreningens stadgar. På samma sätt betalar föreningen återställande av de delar som de är underhållsansvariga för.

Grundregeln är att var och en står för sin del av kostnaden enligt ansvarsfördelningen i föreningens stadgar.

Kan det visas att någon orsakat skadan genom oaktsamhet eller vårdslöshet kan de som haft kostnader kräva denne på ersättning.

Skillnaden mellan skadeorsak och följdskada

Med skadeorsak menar vi orsaken till skadorna till exempel läckage från värmeledning. Följdskador är de skador som det läckande vattnet orsakar på egendom.

Vanligast är att föreningen ansvarar för värmeledningar och ska därför reparera dessa. Bostadsrättshavaren ansvarar oftast för ytskikten och ska då reparera till exempel parkettgolvet om det skadats.

Kan det visas att föreningen inte underhållit värmeledningarna tillräckligt kan bostadsrättshavaren kräva ersättning av föreningen för sina kostnader i skadan.

Vattenledningsskada

Enda gången som grundregeln inte gäller är vid vattenlednings- och brandskador.

Undantag från grundregeln

När vattenlednings- eller brandskada inträffat ansvarar föreningen enligt lag för att reparera de följdskador som uppstått i en bostadsrätt. Det är ett undantag från grundregeln om ansvarsfördelning mellan bostadsrättsförening och bostadsrättshavare som innebär att föreningen övertar bostadsrättshavarens reparationsansvar.

En vattenledning i bostadsrättssammanhang är endast trycksatta varm- och kallvattenledningar. Detta slogs fast i en dom i Högsta Domstolen 2005.

Undantaget från grundregeln gäller därför inte andra typer av ledningar som leder vatten – till exempel värmeledningar, element, avlopps- eller dagvattenledningar. Inte heller påkopplad utrustning som exempelvis diskmaskiner.

Fler undantag från grundregeln

- Har bostadsrättshavaren orsakat vattenledningsskada genom oaktsamhet får denne själv betala reparation av det som denne har underhållsansvar för.
- Har bostadsrättshavaren brustit i tillsyn över någon som fått tillträde till lägenheten och den personen t.ex. anlitad hantverkare av oaktsamhet orsakar en skada gäller inte heller undantaget från grundregeln.





Ansvar för reparationer

Vem ansvarar för igångsättning av reparation?

En minnesregel över vem som ansvarar för igångsättning av reparation vid en vattenskada är att föreningen ansvarar för tre U:n.

- *Undersökning*

När vattenskada inträffat ansvarar föreningen för undersökning av skadeorsak och omfattning.

- *Utrivning*

Går det inte att utesluta skador på underliggande skikt - bakom eller under ytskikten - ska föreningen också stå för nödvändig utrivning. Gäller även ytskikt.

- *Uttorkning*

Föreningen ska därefter se till att nödvändig uttorkning görs av de delar som föreningen har underhållsansvar för, exempelvis bjälklag och väggstomme.

Det är bostadsrättshavarens ansvar att återställa ytskikten när föreningen återställt det som föreningen svarar för.

Vem beställer reparationen?

Föreningen och bostadsrättshavaren bör vid inträffad skada komma överens om att hela skadan åtgärdas av samma entreprenör och att kostnaderna fördelas mellan föreningen och bostadsrättshavaren.

Kostnader ska betalas av den som har underhållsansvar. För att få en korrekt fördelning av återställandekostnader är det viktigt att i tidigt skede reda ut vem som enligt lag och stadgar har underhållsansvar för det som skadats.

Det bästa är om föreningen är beställare av reparation för sin del och bostadsrättshavaren är beställare av sin del. Det gör det lättare att fördela kostnaderna och bostadsrättshavaren får då ett eget avtal med entreprenören som gör det enklare för alla om det visar sig att garanti behöver användas.

När skada inträffat bör både föreningen och bostadsrättshavaren kontakta sina försäkringsbolag.

Betalning sker oftast genom att entreprenören fakturerar föreningen och bostadsrättshavaren sina respektive delar. Efter det redovisar föreningen och bostadsrättshavaren sina kostnader till sina försäkringsbolag. Försäkringsbolagen granskar, skiljer ut ersättningsbara kostnader och betalar eventuell ersättning till försäkringstagaren.

Vanliga skadehändelser

1. Vatten utifrån

Denna skadeorsak täcker försäkringen ytterst sällan. Tränger vatten in i lägenheten utifrån gäller grundregeln att var och en står för sina kostnader enligt ansvarsfördelning i stadgarna. Det beror på att de flesta försäkringsvillkor undantar skador som uppkommit genom att vatten trängt in utifrån.

Det påverkar däremot inte fördelning av ansvar för reparationskostnader. Här gäller grundregeln. Den som har underhållsansvar enligt lag och stadgar ska också betala reparation.

Förslag till åtgärd

Föreningen utreder omfattning av skadorna på byggnaden och kontrollerar med sitt försäkringsbolag om skadeorsaken omfattas av försäkringen. Bostadsrättshavaren anmäler till sitt hemförsäkringsbolag så fort de misstänker att även de kommer drabbas ekonomiskt för att kontrollera om skadan täcks.

Föreningen frilägger det skadade området för att sedan torka berörda golv och/eller väggkonstruktioner. Kostnaden för elförbrukning vid avfuktning betalar föreningen.

När föreningens åtgärder är färdigställda är det bostadsrättshavarens ansvar att bekosta nya ytskikt.

Kan det visas att föreningen försummat sitt underhåll- och reparationsansvar kan bostadsrättshavaren begära ersättning av dem för sina återställandekostnader.

2. Brunnen i badrummet är skadad och läcker

I de flesta stadgar har föreningen underhållsansvar för golvbrunn och bjälklag.

Förslag till åtgärd

Föreningen utreder orsak och omfattning. Bedömer föreningen att reparationskostnaderna kommer överstiga självriskén anmäler de händelsen till sitt försäkringsbolag.

Bostadsrättshavaren anmäler till sitt hemförsäkringsbolag om de misstänker att även de kommer drabbas ekonomiskt av skadan.

Föreningen bekostar byte av den skadade brunnen och återställande av det vattenskadade bjälklaget.

Kan det visas att föreningen försummat sitt underhållsansvar av brunnen kan bostadsrättshavaren begära ersättning av dem för sina återställandekostnader.

3. Stopp i avloppsledning

Förslag till åtgärd

Föreningen utreder orsak och omfattning. Görs bedömningen att reparationskostnaderna kommer överstiga självriskén så anmäler föreningen händelsen till sitt försäkringsbolag.

Bostadsrättshavaren anmäler till sitt hemförsäkringsbolag om de misstänker att även de kommer drabbas ekonomiskt av skadan.

Föreningen frilägger det skadade området för att sedan torka ur bjälklag och väggar. Kostnaden för elförbrukningen vid avfuktning ersätts av föreningen.

När föreningens åtgärder är färdigställda är det bostadsrättshavarens ansvar att bekosta nya ytskikt.

4. Värmeelement läcker

Vid läckage från element eller rör som försörjer element med vatten gäller grundregeln att var och en står för sina kostnader.

Förslag till åtgärd

Föreningen utreder orsak och omfattning. Bedömer föreningen att reparationskostnaderna kommer överstiga självriskén anmäler de händelsen till sitt försäkringsbolag.

Bostadsrättshavaren anmäler till sitt hemförsäkringsbolag om de misstänker att även de kommer drabbas ekonomiskt av skadan.

Föreningen frilägger det skadade området för att sedan torka berörda golv och/eller väggkonstruktioner. Kostnaden för elförbrukningen vid avfuktning ersätts av föreningen.

När föreningens åtgärder är färdigställda är det bostadsrättshavarens ansvar att bekosta nya ytskikt.

Kan det visas att föreningen försummat sitt underhåll- och reparationsansvar kan bostadsrättshavaren begära ersättning av dem för sina återställandekostnader.

Har å andra sidan bostadsrättshavaren orsakat skadan genom uppsåt eller oaktsamhet kan föreningen begära ersättning för sina kostnader från denne.



5. Läckage från diskmaskin

Om läckage från diskmaskin eller någon av dess kopplingar har läckt ses det inte som en vattenledningsskada. I och med det gäller huvudregeln om att var och en står för sin del av skadan enligt ansvarsfördelningen i stadgarna. Det gäller oavsett om det är föreningen eller bostadsrättshavaren som installerat diskmaskinen.

Förslag till åtgärd

Föreningen utreder orsak och omfattning. Bedömer föreningen att reparationskostnaderna kommer överstiga självrisken anmäler föreningen händelsen till sitt försäkringsbolag.

Bostadsrättshavaren anmäler också till sitt hemförsäkringsbolag om de misstänker att även de kommer drabbas ekonomiskt av skadan.

Föreningen frilägger det skadade området för att sedan torka berörda golv och/eller väggkonstruktioner. Kostnaden för elförbrukningen vid avfuktning ersätts av föreningen. När föreningens åtgärder är färdigställda är det bostadsrättshavarens ansvar att bekosta nya ytskikt.

Har bostadsrättshavaren installerat diskmaskinen bristfälligt kan föreningen begära ersättning för hela reparationskostnaden från den samma.

Fastighetsförsäkringen ersätter i de flesta fall:

- Demontering och återmontering av berörd VVS
- Nödvändig rivning för att komma åt det som skadats till följd av läckaget.
- Byte av bakomvarande, skadat material.
- Torkkostnad i samband med avfuktning

Bostadsrättstillägget på hemförsäkringen ersätter i de flesta fall:

- Återställande av berörda byggnadsdelar och ytskikt som, enligt föreningens stadgar, ingår i medlemmens underhållsansvar.

6. Klämringen runt golvbrunnen har släppt

När klämringen som ansluter ytskiktet i golvbrunnen har lossnat kan det leda till att vatten kommer in under golvmattan eller tätskiktet vid klinkergolv.

Bostadsrättshavaren ska normalt enligt gällande stadgar se till att klämringen finns på plats och sitter fast på ett korrekt sätt. Att torka upp i bjälklaget, blir i de här fallen föreningens ansvar.

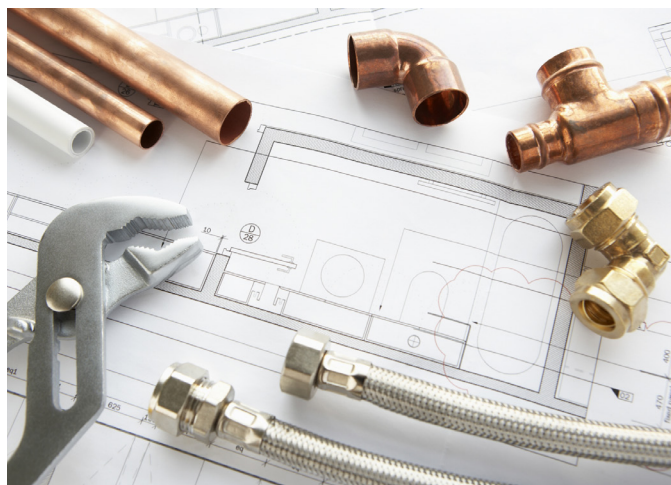
Förslag till åtgärd

Föreningen utreder orsak och omfattning. Görs bedömningen att reparationskostnaderna kommer överstiga självrisken så anmäler föreningen händelsen till sitt försäkringsbolag.

Bostadsrättshavaren gör också en anmälan till sitt hemförsäkringsbolag om de misstänker att även de kommer drabbas ekonomiskt av den uppkomna skadan.

Föreningen frilägger det skadade området för att sedan torka ur bjälklaget. Kostnaden för elförbrukningen vid avfuktning ersätts av föreningen.

När föreningens åtgärder är färdigställda är det bostadsrättshavarens ansvar att bekosta nya ytskikt.



7. Kakelplattor har släppt från väggen

Om kakelplattor släpper från väggen är det inte säkert att skadan är större än så. Bostadsrättshavaren får då själv åtgärda problemet och bekosta att sätta nytt kakel i badrummet.

Är orsaken exempelvis att tätskiktet under plattorna är i dåligt skick och skadan inte gått vidare in i väggen skall bostadsrättshavaren själv åtgärda felet och se till att en korrekt utförd fuktspärr finns. Då det är vanligt att fukt i de här händelserna redan trängt igenom tätskiktet och in i konstruktionen måste föreningen oftast åtgärda det problemet genom att ta bort ytskiktet och torka ur bjälklaget eller väggstommen.

Förslag till åtgärd

Föreningen utreder orsak och omfattning. Görs bedömningen att reparationskostnaderna kommer överstiga självriskens så anmäler föreningen händelsen till sitt försäkringsbolag.

Bostadsrättshavaren gör också en anmälan till sitt hemförsäkringsbolag om de misstänker att även de kommer drabbas ekonomiskt av den uppkomna skadan.

Föreningen frilägger det skadade området för att sedan torka ur berörda golv och/eller väggkonstruktioner. Kostnaden för elförbrukningen vid avfuktning ersätts av föreningen.

När föreningens åtgärder är färdigställda är det bostadsrättshavarens ansvar att bekosta nya ytskikt.

Fastighetsförsäkringen ersätter här i de flesta fall:

- Byte av bakomvarande, skadat material.

Bostadsrättstillägget på hemförsäkringen ersätter i de flesta fall:

- Återställande av berörda byggnadsdelar och ytskikt, utom våtrum, som enligt föreningens stadgar, ingår i medlemmens underhållsansvar.

8. Vattenledningsröret har läckt

Har en trycksatt ledning med kallt eller varmt vatten läckt ska föreningen enligt lag åtgärda och betala återställandet av samtliga skador på byggnaden. Det gäller så väl bjälklag och väggar som bostadsrättshavarens ytskikt.

Kan det visas att bostadsrättshavaren eller någon som bostadsrättshavaren ansvarar för har orsakat skadan genom oaktsamhet kan bostadsrättshavaren få betala föreningens kostnader.

Förslag till åtgärd

Föreningen utreder orsak och omfattning. Bedömer föreningen att reparationskostnaderna kommer överstiga självriskens anmäler föreningen händelsen till sitt försäkringsbolag.

Föreningen frilägger det skadade området för att sedan torka berörda golv och/eller väggkonstruktioner. Kostnaden för elförbrukningen vid avfuktning betalar föreningen.

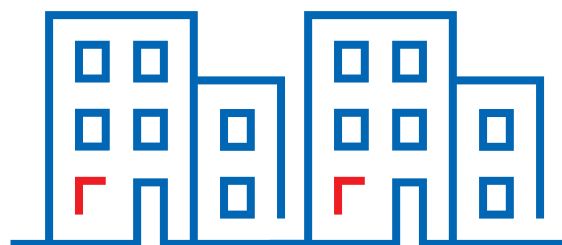
Bostadsrättshavarens ytskikt återställs och bekostas även de av föreningen.

Fastighetsförsäkringen ersätter i de flesta fall:

- Demontering och återmontering av berörd VVS
- Nödvändig rivning för att komma åt det som skadats till följd av läckaget.
- Byte av bakomvarande skadat material.
- Nödvändig torkkostnad i samband med avfuktning.
- Återställande av samtliga berörda ytskikt inkl. tätskikt.

Bostadsrättstillägget på hemförsäkringen ersätter i de flesta fall:

- Skadade byggnadsdelar som är utöver byggnadens grundstandard.





Göteborg Lilla Bommen 8, 404 84 Göteborg, 031-63 80 00 | Östra Hamngatan 32, Box 11040, 404 21 Göteborg, 031-63 23 50 | **Kungälv** Gymnasiegatan 4, Box 304, 442 10 Kungälv, 0303-20 76 00 | **Partille** Gamla Kronvägen 19A, 433 33 Partille, 031-63 23 30 | **Sisjön** Askims Verkstadsväg 17, 436 34 Askim, 031-63 23 20 | **Stenungsund** Sävgatan 5, Box 64, 444 21 Stenungsund, 0303-72 84 00 | **Strömstad** Västra Klevgatan 11, Box 39, 452 21 Strömstad, 0526-683 30 | **Tanumshede** Affärsvägen 16, 457 30 Tanumshede, 0525-228 80 | **Torslanda** Gamla Flygplatsvägen 4, 423 37 Torslanda, 031-63 23 40 | **Uddevalla** Norra Drottninggatan 1, Box 758, 451 26 Uddevalla, 0522-910 00 | **E-post** info@gbg.lansforsakringar.se