



POLICY FÖR VATTENSKADOR

Brf Västeråshus 23

SAMMANFATTNING

När en vattenskada inträffar som drabbar både lägenhet och andra delar av en fastighet, till exempel trossbottnar tar var och en sin kostnad.

Föreningen torkar således ur trossbotten, väggar och/eller tak.

Medlemmen tar vid från och med ytskiktet. Enligt bostadsrättslagen ska en bostadsrättshavare på egen bekostnad hålla sin lägenhet i gott skick.

Förutom löpande underhåll ska medlemmen också ta hand om det periodiska underhållet, dvs. bekosta skador som plötsligt och oförutsett uppstår i lägenheten och oavsett orsak till skadan.

Patrik Esfandi

Jurist

Policy för vattenskador

1. Inledning

- 1.1. De i särklass vanligaste och dyraste skadorna i fastigheter är vattenskador. De orsakar enorma kostnader, cirka 100 miljoner kronor i veckan året runt i alla svenska bostäder. Den genomsnittliga badrumsskadan kostar drygt 30 000 kronor att åtgärda. Den enskilt största orsaken är läckande golvbrunnar, som står för mer än hälften av vattenskadorna i badrum. Läckande slangar till disk- och tvättmaskiner är också en mycket stor skadeorsak. Totalt inträffar drygt 100 000 vattenskador om året men då är inte fritidshusen medräknade.

2. Rättsliga regleringar

Bostadsrättslagen

- 2.1. Ansvar för underhåll och reparationer av bostadsrättsföreningens (nedan BRF) fastighet är delat mellan bostadsrättshavaren (nedan BRH) och BRF. Ansvarsfördelningen regleras i 7 kap 12 § bostadsrättslagen samt i föreningens stadgar. Generellt kan sägas att BRH ansvarar för det inre underhållet av sin bostadsrättslägenhet och BRF ansvarar för fastighetens övriga delar.
- 2.2. Innebörden av BRH:s ansvar för det inre underhållet är att BRH svarar för alla skador som uppkommer i lägenheten, oavsett hur skadan uppkommit. BRH:s ansvar omfattar det som i föreningens stadgar anges ingå i lägenhetens inre. Det är inte bara det som syns som BRH ansvarar för, utan även t ex bakomliggande tätskikt i badrummet.
- 2.3. Det finns två undantag från denna huvudregel; att BRH ansvarar för allt underhåll och reparationer som avser lägenhetens inre
 1. Underhålls och reparationsansvaret för skador på stamledningar ligger alltid på BRF
 2. Vad gäller reparationer på grund av brand- eller vattenledningsskada (samt ohyra) ansvarar BRH endast om skadan uppkommit genom BRH:s (eller någon BRH ansvarar för) försumlighet eller vårdslöshet. Observera att med vattenledningsskada avses skada på ledning för kallt och varmt vatten, s.k. tappvatten, och inte avloppsledningar och värmeledningar.
- 2.4. Det som inte omfattas av BRH:s ansvar enligt stadgarna har BRF underhålls- och reparationsansvaret för.
- 2.5. Oavsett vad som i stadgarna anges om underhållsansvar gäller enligt allmän skadeståndsrätt att om någon genom vårdslöshet förorsakar någon annan en skada så är man skadeståndsskyldig för den skadan. Den som påstår att någon har varit vårdslös (det vill säga den skadelidande) ska bevisa detta.

3. Försäkringar

- 3.1. När skada uppkommer ska BRF och BRH först reda ut vem som bär ansvar för att vidta åtgärd i anledning av en skada. Detta sker utifrån ansvaret för underhåll och reparationer enligt vad som anges under punkt 2 som ovan.
- 3.2. Om det är en skada som faller under BRH:s underhållsansvar ansvarar BRH för att skadan åtgärdas. Om BRF har tecknat en tilläggförsäkring för samtliga bostadsrättshavare kan BRH använda sig av bostadsrättsförsäkringen, om den täcker skadan. Täcker

bostadsrättsförsäkringen inte skadan får BRH åtgärda skadan på egen bekostnad.

- 3.3. Är skadan något som faller in under BRF:s ansvarsområde ska föreningen göra en anmälan till sitt försäkringsbolag, som hjälper till att utreda skadeorsaken och vidta åtgärder. Ibland är skadan av mindre omfattning och åtgärdandet understiger självrisken för föreningens försäkring. I de fallen åtgärdas skadan av BRF utan inblandning av försäkringsbolaget.
- 3.4. Ibland vet man inte vad som orsakat skadan. Då kan det vara lämpligt att börja med att anmäla skadan till BRF:s försäkringsbolag som får utreda skadeorsaken. Visar utredningen att orsaken till skadan ligger inom BRH:s ansvarsområde, ska föreningen överlåta åtgärdandet på BRH och avsluta sitt skadeärende hos försäkringsbolaget.
- 3.5. Oavsett vem av BRH eller BRF som ansvarar för åtgärdandet så kan det finnas någon del av skadan som faller på den andre. Den som har underhållsansvaret för del av skadan måste åtgärda denna del, eller om man kommer överens om det, betala den delen av kostnaden. Exempel på en sådan situation är en vattenskada i badrummet som förorsakats av bristfälligt tätskikt. Skadan i lägenheten ska åtgärdas av BRH som har underhållsansvaret för detta enligt stadgarna. BRF har ansvaret för de bärande konstruktionerna och ska åtgärda eller bekosta uttorkningen av golv och väggar i badrummet.

4. Olika skadesituationer och styrelsens hantering

4.1. Skada i BRH:s lägenhet, ingen vårdslöshet.

Exempel: golv och väggar i badrum och angränsande rum är vattenskadade. Orsak till vattenskadorna är bristfälligt eller inget tätskikt bakom kaklet i badrummet.

4.1.1. Detta är en skada som bara berör BRH:s lägenhet, ingen skada på bärande konstruktioner som är BRF:s ansvarsområde.

1. BRH bör anmäla skadan till försäkringsbolaget för bostadsrättsföreningen.
2. BRH ansvarar för att skadan ska åtgärdas, själv eller med hjälp av bostadsrättsföreningen.
3. BRH står kostnaden för skadan, oavsett om bostadsrättsförsäkringen gäller eller inte.

4.2. Skada i BRH:s lägenhet samt lägenheten under, ingen vårdslöshet.

Exempel: Golv och väggar i badrum och angränsande rum i bostadsrättslägenhet A är vattenskadade. Även bostadsrättslägenhet B under har fått vattenskada i taket. Orsak till vattenskadorna är bristfälligt eller inget tätskikt bakom kaklet i badrummet i bostadsrättslägenhet A.

4.2.1. Detta är en skada som berör BRH:na både i bostadsrättslägenhet A och B samt BRF eftersom den bärande konstruktionen är vattenskadad.

1. BRH A och BRH B bör anmäla skadan till försäkringsbolaget för bostadsrättsförsäkringen.
2. BRH A ansvarar för att skadan åtgärdas i bostadsrättslägenhet A.
3. BRH B ansvarar för att skadan åtgärdas i bostadsrättslägenhet B.
4. Resp. BRH A och B står kostnaden för skadan i sin bostadsrättslägenhet oavsett om bostadsrättsförsäkringen gäller eller inte.
5. BRF ansvarar för uttorkningen av de bärande konstruktionerna mellan bostadsrättslägenhet A och B. Alternativt kan parterna komma överens om att BRH A ombesörjer för uttorkningen och att BRF betalar för den kostnaden.

Observera att BRH A kan bli ansvarig för hela skadan om BRF kan visa att BRH A varit vårdslös genom att t ex inte ha underhållit badrummet och sett till att det finns bra tätskikt, trots vetskap eller information från föreningen om bristfälligt tätskikt.

4.3. Skada i BRH:s lägenhet, BRF:s underhållsansvar

Exempel: Läckage från stamledningen som går genom bostadsrättshavarens lägenhet. Läckaget har förorsakat vattenskada i BRH:s lägenhet.

4.3.1. Detta är en skada som berör BRH:s bostadsrättslägenhet samt BRF, eftersom stamledningen är BRF:s ansvar.

1. BRF utreder skadan samt eventuellt anmäler densamma till fastighetsförsäkringen.
2. a) om utredningen visar att BRF inte varit vårdslös sker en fördelning av kostnaderna enligt 4.2
b) Om BRF varit vårdslös ska hela skadan åtgärdas av BRF och kostnaden bäras av BRF.

4.4. Skada i BRH:s lägenhet, BRH vårdslös

Exempel: Vattenskada i köket i bostadsrättslägenhet A som förorsakats av inte fackmässig installation av diskmaskin. Vatten har runnit ner till bärande konstruktion och till bostadsrättslägenheten B under.

4.4.1. Detta är en skada som berör BRH:na A och B samt BRF, eftersom bärande konstruktion är BRF:s ansvar.

1. BRH A bör anmäla skadan till försäkringsbolaget för bostadsrättsförsäkringen.
2. BRH A står kostnaden för den inre delen av skadan (BRH A:s normala underhållsansvar)
3. BRH A ansvarar även för övriga delar av skadan (det som normalt är BRF:s resp. BRH B:s ansvar) enligt skadeståndsrättsliga principer på grund av BRH A:s vårdslöshet/försummelse.

4.5. Brand- eller vattenledningsskada

Exempel: Brand i lägenhet.

4.5.1. Detta är en skada som berör BRH:S bostadsrättslägenhet.

1. Brand- och vattenledningsskada ska alltid anmälas till BRF:s försäkringsbolag.
2. I detta fall ansvarar BRF för reparation av skadan i bostadsrättslägenheten.
3. Om BRF kan visa att BRH orsakat skadan eller varit vårdslös / försumlig kan krav ställas mot BRH avseende självriskan för BRF:s fastighetsförsäkring.