



FAKTABLAD

Vattenskador

De i särklass vanligaste och dyraste skadorna i fastigheter är vattenskador. De orsakar enorma kostnader, ca 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.

Reglering av kostnader

När en vattenskada inträffar som drabbar både lägenhet och andra delar av en fastighet, t ex trossbottnar, tar var och en sin kostnad, föreningen torkar ur trossbotten, väggar och/eller tak. Medlemmen tar vid från och med ytskiktet. Observera att i våtrummen börjar ytskiktet vid fuktpärren. 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.

Skador som drabbar fastighetens övriga delar svarar föreningen för. Föreningen svarar också så gott som alltid för reparationer i lägenheterna på grund av vattenledningsskada och brandskada samt även för reparationer av så kallade stamledningar, dvs. sådana ledningar som tjänar fler än en lägenhet. Detsamma gäller ventilationskanaler.

Normalt ingår i lägenhetsunderhållet såväl väggar, golv och tak som inredning och utrustning i kök, badrum och övriga utrymmen såsom till exempel köksutrustning, handfat, toalett, badkar, garderobs- och skåpsinredning, öppen spis och kakelugn.

Stadgarna ger vägledning

Gränsdragningen mellan vad föreningen svarar för och vad medlemmen svarar för framgår av föreningens stadgar. Det är alltså de som styr ansvarsfördelningen mellan förening och bostadsrättshavare och därmed hur mycket var och en ska betala efter en skada. Om föreningen har klara och tydliga stadgar underlättas betalningsfördelningen väsentligt för alla inblandade parter.

Vattenskada utifrån

Vattenskador kan uppstå på andra sätt än att ledningar går sönder. Ett vanligt fall är läckande yttertak som kan ge upphov till skador i bostadsrättslägenheterna. De flesta fastighetsförsäkringar täcker inte skador uppkomna på grund av utifrån inströmmande vatten. Det innebär att det kan bli stora kostnader för föreningen. Ett läckande yttertak beror i de flesta fall på dåligt underhåll och besiktning, något som ligger på föreningens ansvar. Det medför att föreningen blir ersättningskyldig till skadorna i bostadsrättshavarens lägenhet. Föreningen kan dock undkomma betalningsansvaret om man kan visa att man nyligen besiktigt taket och det befanns vara i gott skick.