



BRF UNDERSTENSHÖJDEN

Fastställd av styrelsen 2014-05-14

Information om ansvar vid vattenskador

En vattenskada är en av de vanligaste skadorna som bostadsrättsinnehavare drabbas av. Skadan kan till exempel bero på att en diskmaskin har läckt eller att ytskikten i ett badrum inte håller tätt. Det innebär tyvärr ofta kostsamma reparationer. Det kan därför vara bra att se över sin försäkring och att man är införstådd med vilket ansvar man har som bostadsrättsinnehavare och vilket ansvar föreningen har. Denna skrift gör inte anspråk på att ge en heltäckande bild av regelverket och alla situationer som kan uppstå. Den ger dock en viss inblick i vem som ansvarar för vad.

I en bostadsrättsförening står medlemmen för reparationer och underhåll av sin egen lägenhet, medan föreningen som regel står för underhåll och reparationer av den övriga delen av huset såsom fasader, tak m.m. Begreppen som används för att beskriva denna fördelning är inre respektive yttre underhållsansvar.

Samma ansvarsfördelning gäller vid en vattenskada. Det är underhållsansvaret som avgör vem som ska vidta de reparationer och underhållsåtgärder som behövs och vem som står för kostnaderna för åtgärderna. Detta gäller oavsett om skadan uppstått genom eget eller annans vållande eller genom en olyckshändelse. Det innebär dock inte att den som har underhållsansvaret är den som blir slutligt betalningsansvarig (se nedan om skadestånd och betalningsansvar). För lösöre ansvarar dock alltid, utan undantag, bostadsrättsinnehavaren och dennes hemförsäkring.

Generellt kan man säga 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 bostadsrättsinnehavaren. Om skadan däremot beror på att någon annan person eller bostadsrättsföreningen har varit vårdslös eller försumlig så ansvarar bostadsrättsinnehavaren alltså för återställandet av ytskiktet, men kan då rikta ett skadeståndsanspråk mot den vållande för den skada man lidit.

Vid misstänkt vattenskada

Steg ett vid en inträffad vattenskada är förstas 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. Försäkra dig om att du vet hur man gör detta i just din lägenhet. Vid akut situation ska du alltid ringa jouren.

Om du upptäcker en vattenskada eller misstänkt vattenskada i din lägenhet ska du kontakta styrelsen eftersom skadan även berör föreningen.

Steg två blir att ta ställning till vem som ska reparera och återställa vad efter en inträffad vattenskada. Underhållsansvaret avgör vem som ansvarar för vilka delar när det gäller att vidta de reparationer och underhållsåtgärder som behövs och vem som ska svara för kostnaderna för åtgärderna. Föreningen gör en undersökning och bedömning av vattenskadans omfattning. Om bedömningen är att underliggande skikt är skadat (sådana delar som föreningen ansvarar för) så ansvarar föreningen för att riva ut ytskikten i nödvändig omfattning så att skadan kan åtgärdas på ett fackmässigt sätt. Föreningen ska därefter låta torka ut och återställa de delar som föreningen har underhållsansvaret för. Bostadsrättsinnehavaren ska återställa tätskiktet och ytskiktet samt sanitetsvaror m.m. Det är vanligt att samma entreprenör utför hela arbetet med återställandet oavsett hur ansvaret är fördelat. Fakturan ska då specificeras så att det går att utläsa kostnaden för de olika momenten.

Bostadsrättsinnehavarens underhållsansvar

När det gäller ytskikt i våtutrymmen

Generellt ansvarar bostadsrättsinnehavaren för återställande av yt- och tätskikt. Undantaget när det gäller återställande av yt- och tätskikt är när det gäller en vattenledningsskada (se nedan). Ytskikt är det du ser på väggar och golv i ditt badrum. Det kan till exempel vara kakel, klinker eller i vissa fall plastmatta. Tätskikt är den vattentäta fuktspärr som ligger bakom ytskiktet och som ser till att fukten inte tränger igenom till underliggande bjälklag. I vissa fall kan det vara så att plastmattan fungerar både som yt- och tätskikt vilket gör att eventuella sprickor i plastmattan innebär att vatten kan tränga direkt in i bakomliggande konstruktion och orsaka skador. När plastmattor åldras blir de spröda och sprickor och glipor kan uppstå. Det är bostadsrättsinnehavarens ansvar att underhålla och vid behov renovera våtrummen för att förebygga vattenskador. En vattenskada i en lägenhet kan även drabba grannarna och påverka marknadsvärdet av fastigheten.

Tänk även på att alla vattenrelaterade arbeten ska vara fackmannamässigt utförda, även i köket. Dagens byggregler, och därmed de flesta försäkringsbolag, kräver även att det ska finnas vattentäta skydd under diskbänk, diskmaskin, kyl och frys.

Åldersavdrag

På alla ytskikt som inte är helt nymonterade görs vid skadereglering ett åldersavdrag. Åldersavdraget är en reglering för att se till att lägenheten återställs i det skick den var innan skadan men då det inte går att köpa och lägga dit exempelvis ett begagnat golv så läggs ett nytt in och istället görs ett åldersavdrag som alltså innebär att bostadsrättsinnehavaren själv får bekosta en del av de nya ytskikten.

Skadestånd och betalningsansvar

Om det visar sig att en vattenskada orsakats av någon annan, t ex bostadsrättshavaren ovanför, genom vårdslöshet eller försumlighet så kan en skadeståndstalan riktas mot den person som vållat skadan. Det finns även en bestämmelse i bostadsrättslagen som bland annat innebär att bostadsrättsföreningen kan stå med det slutliga betalningsansvaret om föreningen åsidosatt sin reparationsskyldighet alternativt om föreningen inte utan dröjsmål åtgärdat skada för vilken föreningen har underhållsansvar eller trots tillsägelse underlåtit att åtgärda en sådan skada 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 yttertak. 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.

Föreningen kan å sin sida kräva bostadsrättsinnehavaren på skadestånd om bostadsrättsinnehavaren kan anses vara vållande till skadan eller genom sitt uteblivna underhåll ha orsakat skadan alternativt underlåtit att vidta åtgärder.

Föreningens underhållsansvar

Byggnadens konstruktion och yttre delar

Föreningen ansvarar alltid för åtgärdande av skador på byggnadens konstruktion såsom tak, bjälklag och stomme. Av denna anledning ansvarar alltid föreningen även för rivning av yt- och tätskikt för att komma åt att åtgärda bjälklag eller stomme.

Vattenledningsskada

Till vattenledningsskada räknas skada uppkommen genom utforsande vatten från en trycksatt ledning, dold eller synlig. Tappvattenledningarna är trycksatta vattenledningar, värmesystem och avlopp räknas inte till de trycksatta. Vid vattenledningsskada åtgärdar föreningen hela skadan och återställer lägenheten i det skick lägenheten höll innan skadan. Bostadsrättsinnehavaren står för eventuella åldersavdrag på ytskikt och fast inredning. Lösöre är undantaget föreningens ansvar.