

## 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, är huvudregeln att skadorna i sin helhet regleras genom fastighetsförsäkringen, som föreningen har tecknat för huset. Denna regel gäller oavsett orsak till skadan!

Den kostnad som återstår sedan försäkringsersättningen betalats ut (efter avdrag för åldersförslitning!) är det belopp som föreningen själv får stå för, den så kallade självriskan. Denna är numera mycket hög vid just vattenskador, ofta i intervallet från ca 35 000 -70 000 kr, ibland ännu mer. Självriskan fördelas mellan föreningen och den vattenskadade lägenheten i förhållande till skadornas omfattning i lägenheten och i resten av huset. På styrelsesidorna på sbc.se under Dokument & Blanketter finns en avtalsmall för reglering av kostnader i samband med en vattenskada som föreningen kan använda sig av.

En sådan självriskfördelning i bostadsrätt grundar sig på att medlemmarna själva har kostnadsansvaret för lägenhetsunderhållet. 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.

Förutom den del av självriskan på fastighetsförsäkringen som motsvarar reparationskostnaden för den drabbade lägenheten ska bostadsrättshavaren även betala det så kallade åldersavdraget, det vill säga den del av skadan som inte täcks av försäkringsersättningen till följd av ålder och bruk.

#### **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.