

Du och din bostadsrättsförening



VATTENSKADOR i bostadsrättsföreningen



Den kanske vanligaste skadan en bostadsrättsförening råkar ut för är vattenskador av olika slag. Skadorna kan bero på att en avloppsstam blivit tilltäppt, att en diskmaskin har läckt eller att ytskikten i ett badrum inte håller tätt. Inte så sällan blir det en konflikt mellan bostadsrättshavaren och föreningen om hur skadan ska hanteras. Här presenterar vi en möjlig handlingsplan för föreningen. Syftet är att klargöra situationen för såväl styrelsen och medlemmen som för försäkringsbolagen.

Snabbt agerande

DET AKUTA SKEDET

När en skada uppkommer finns ofta inte mycket tid att tänka. Är det ett stigande stamstopp eller en brusten vattenledning är det viktigt att agera för att minimera skadorna. Vem som ska stå för kostnaden för sådana tjänster får avgöras i efterhand. I mindre akuta situationer, exempelvis en skada som uppkommit smygande på grund av dåliga tätskikt, hinner man analysera situationen bättre redan från början. Men det är ändå viktigt att vidta alla relevanta åtgärder så snart det är möjligt. Det får inte bli så att skadan förvärras på grund av brist i rutinerna eller på grund av att parterna inte kommer överens om vem som ska göra vad.

>>>

TÄNK PÅ ATT



- ✓ agera omedelbart vid en vattenskada så att den inte förvärras
- ✓ alla berörda parter ska göra skadeanmälan till sina respektive försäkringsbolag
- ✓ läsa i stadgarna – där ska det framgå hur ansvarsfördelningen för att återställa efter skadan ser ut
- ✓ bostadsrättsföreningen bär hela ansvaret för återställandet efter en brand eller en vattenledningsskada
- ✓ förening och bostadsrättshavare var för sig bör teckna avtal med entreprenör för återställande av skador utifrån vars och ens ansvarsområde

KONTAKT MED FÖRSÄKRINGSBOLAG

Det första man ska göra när det uppkommit en skada är att anmäla händelsen till sitt försäkringsbolag. Bostadsrättsföreningen ska kontakta det bolag där man har sin fastighetsförsäkring och bostadsrättshavaren ska kontakta det bolag där man har sin bostadsrättstilläggsförsäkring och eventuellt också bolaget där man har tecknat sin hemförsäkring.

I bästa fall sänder försäkringsbolagen ut sina skadereglerare till platsen. De behöver bilda sig en uppfattning om skadan och skadans orsak. Vad de kommer fram till kan vara avgörande för hur kostnaderna sedan kommer att fördelas. Det är viktigt att alla skadedrabbade gör anmälan till försäkringsbolaget, också de grannar som drabbats indirekt, exempelvis om någon har fått skador i taket från lägenheten ovanför.



Vem ansvarar för vad

LÄS I STADGARNAN

Vem som ansvarar för vilket underhåll i huset anges i stadgarna. Fördelningen innebär oftast att det är bostadsrättshavaren som ska ansvara för det som finns inne i lägenheten med undantag för radiatorer, ventilation och stamledningar. Föreningen ansvarar för huset i övrigt, alltså allt som är utanför bostaden, samt det i bostaden som enligt stadgarna ligger på föreningen.

Hur det står skrivet i stadgarna är avgörande för hur ansvaret för återställande efter en skada ska fördelas. Stadgarna för varje förening är individuella, så det är viktigt att titta på vad som står i stadgarna för just din förening.

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGENS ANSVAR – TRE U

Utifrån stadgarna kan man i normalfallet säga att föreningen alltid har ansvar för tre saker. Som minnesregel kan man tänka på tre stycken U.

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN ANSVARAR ALLTID FÖR TRE U

- Utredning
- Utrivning
- Uttorkning



Det första U:et står för utredningen. Om det kommer indikation på att fukt kan ha trängt igenom ytskikten behöver föreningen undersöka saken. Alltså fastställa om fukten finns i exempelvis trossbotten eller har kommit innanför tätskikten.

Om fukten har trängt igenom går föreningen vidare till det andra U:et; Utrivningen. Utrivningen måste göras för att föreningen ska komma åt det som är fuktskadat, exempelvis trossbotten under badrumsgolvet. Vanligen tar föreningen i detta skede hand om hela utrivningen av badrummet. Inte för att det är nödvändigt för åtgärderna, men man vill inte att bostadsrättshavaren ska frestas att försöka laga tätskikten. Ett skadat tätskikt måste i princip göras om i sin helhet om det har skadats.

Det tredje U:et står för uttorkningen. Föreningen måste se till att avfuktning utrustning kommer på plats och stå för elkostnaden. Därefter ska föreningen laga sådant som föreningen enligt stadgarna ansvarar för. Det kan vara ett trasigt avloppsrör eller en brunn som har gått sönder.

Slutligen färdigställer föreningen utrymmet fram till ytskikten, exempelvis rör som behöver gjutas in i betong eller ytterväggar som behöver nya skivmaterial. Den exakta gränsdragningen framgår i bästa fall av stadgarna. Annars får man försöka tolka stadgarnas betydelse.

Det är viktigt att ha i minnet att föreningens ansvar slutar här. Föreningen har inte ansvar för att återställa tätskikt, ytskikt eller att återinstallera inredningen.

BOSTADSRÄTTSHAVARENS ANSVAR

När föreningen har slutfört uttorkningen och eventuellt lagat sådant som är trasigt inne i själva huset så får bostadsrättshavaren ta över. Detta eftersom stadgarna normalt anger att ansvaret för ytskikt och inredning ligger på medlemmen. Bostadsrättshavaren bör därför alltid uppmanas att kontakta sitt försäkringsbolag och göra upp med dem om hur skadan ska regleras. Det är viktigt att bostadsrättshavaren själv får hålla i kontakterna med sitt försäkringsbolag, då det kan finnas många saker som ska regleras och utredas, exempelvis värdeberäkningar, åldersavdrag och ansvarsfrågor.

Det är att rekommendera att föreningen bara tecknar avtal med entreprenör för att åtgärda de skador som, enligt stadgarna, föreningen ska åtgärda. Bostadsrättshavaren får själv teckna avtal med en entreprenör om återställandet av sina ytskikt. Inget hindrar att det är samma entreprenör som utför båda åtgärderna, vilket kan vara praktiskt, men avtalen bör vara skilda åt. På så vis uppstår ingen tvist mellan bostadsrättsföreningen och medlemmen om hur kostnaderna i efterhand ska fördelas.

>>>

Väljer föreningen ändå att handla upp hela tjänsten bör i vart fall först ett avtal tecknas med bostadsrättshavaren där det framgår att han eller hon tar på sig betalningsansvaret för sin del av åtgärderna.

Fördelningen av ansvar och kostnader gäller oberoende av varifrån skadan kommer och vad som orsakat den. Här nedan beskrivs en undantagsregel, men i övriga fall gäller huvudregeln. Det innebär att alla skadedrabbade måste ta ett eget ansvar, såväl den som innehar bostadsrätten med den ursprungliga skadan, som grannar runt om som också har drabbats.

UNDANTAG

Ingen regel utan undantag. Så också i detta fall. I bostadsrättslagen finns ett undantag som gäller brand eller vattenledningsskada. Med vattenledningsskada avses en sådan ledning som förser lägenheten med kallt eller varmt tappvatten, inget annat. Inte heller avses läckage från exempelvis diskmaskiner eller andra anordningar som installerats på vattenledningen.

Om det alltså uppstår en brand eller vattenledningsskada ansvarar föreningen för att återställa hela skadan. Det innebär att föreningen då får ta kostnaden för självrisk och åldersnedskrivning i sin försäkring och har ingen möjlighet att få ersättning för det från bostadsrättshavaren.

Om bostadsrättshavaren eller någon som bostadsrättshavaren ansvarar för, genom försummelse eller vårdslöshet har förorsakat skadan, får bostadsrättshavaren i allmänhet själv ansvara för återuppbygget av utrymmet. Det är ett undantag från undantaget.

Vem betalar

BETALNING FÖLJER ANSVARET

Den som enligt stadgarna ska underhålla något ansvarar också för att betala för det. Men i vissa fall kan det föreligga försumlighet eller vållande. Det kan vara en bostadsrättshavare som fortsätter att duscha mot ett skadat ytskikt eller en förening som inte byter avloppsstammar fast det är känt att de sedan länge är uttjänta.

Om någon har förfarit ovarsamt kan motparten begära skadestånd. Den som vållat skadan får då betala den andre partens merkostnader på grund av skadan. Avdrag ska göras för ålder, men i övrigt får den som vållat skadan betala.



FÖRSÄKRINGENS ROLL

Det mesta som sagts här bör lösas sig med automatik när försäkringsbolagen har kontaktats. Om en skadeutredning genomförs finns det ett protokoll som berättar vad som orsakat skadan. Försäkringsbolagen får då kräva ersättning av varandra (regress) om de anser att någon har orsakat skadan.

Om det är tydligt att en bostadsrättshavare har förorsakat skadan genom försumlighet eller vållande kan föreningen kräva ersättning av bostadsrättshavaren för sin självrisk. Däremot får föreningen vanligen ingen ersättning för åldersavdrag. Värde på det skadade ska ju bedömas utifrån dagsvärde, inte vad det kostar att köpa nytt.

En god idé för föreningen kan vara att skicka ett krav till den bostadsrättshavare som anses försumlig, men att avvakta åtgärder tills försäkringsbolagen är klara med sin uppgörelse. Då slipper föreningen dyra utredningskostnader och får klarhet i den juridiska frågan utan att själv processa.

Några praktiska exempel

DISKMASKINEN HAR LÄCKT

Om det är maskinen som läckt handlar det inte om en vattenledningsskada. Skadan ska då åtgärdas enligt huvudregeln i stadgarna. Föreningen utreder, river ut och torkar upp. Därefter får bostadsrättshavaren återställa sina ytskikt. Vardera parten vänder sig till sitt försäkringsbolag och betalar sina egna kostnader. Om bostadsrättshavaren varit försumlig, exempelvis vid installationen av diskmaskinen, kan det hända att föreningen kan kräva ersättning för sina kostnader.

GOLVBRUNNEN HAR GÅTT SÖNDER

Huvudregeln gäller. Föreningen utreder, river ut och torkar upp. Därefter lagas golvbrunnen, om den i stadgarna är föreningens ansvar. Bostadsrättshavaren får därefter återställa sina ytskikt. Om föreningen varit försumlig, till exempel genom att inte följa underhållsplanen, kan det hända att föreningen får betala bostadsrättshavarens kostnader för återställandet. Men avdrag ska göras för åldersnedskrivning.

ETT VATTENLEDNINGSRÖR HAR SPRUCKIT

Är det ett tappvattenrör så ska föreningen förutom att torka ur trossbotten också återställa bostadsrättshavarens lägenhet. Det innebär att föreningen får ta sin försäkring i anspråk för hela skadan och också stå för kostnaden för eventuell åldersnedskrivning.