

Välkomna till kursen

"Vattenskador och försäkring"

Åke E Arén, försäkringsmäklare, Söderberg och Partners

Peder Halling, bostadsrättsjurist, Bostadsrätterna



Var hittar jag mer information?

- www.bostadsratterna.se gå in under medlem och logga in med föreningens namn och lösenord
- Styrelserådgivning per telefon 0775-200 100
- Ställ din fråga på hemsidan Fråga bostadsratterna.se
- Bostadsrätterna Direkt

Medlemsförmån

- Fastighetsförsäkring för Bostadsrätternas medlemsföreningar
- Hemförsäkring och Bostadsrättstillägg för boende i medlemsföreningar.

Begär offert hos Söderberg och Partners,
tel 08-700 51 70 eller
www.soderbergpartners.se/bostadsratterna

All information om försäkringarna finns på
www.bostadsratterna.se

Kursens innehåll

1. Hur vanliga är vattenskador
2. Ansvar för lägenhetens underhåll

P A U S 1 (ca kl 19.00-19.15)

3. Försäkringsvillkor

P A U S 2 (bensträckare vid behov)

4. Praktikfall på kostnadsfördelning efter vattenskada
5. Kan man förebygga vattenskador?



Avsnitt 1

Hur vanliga är vattenskadorna?



Ämnet är komplext

- Vattenskador är den dominerande skadeorsaken och drabbar nästan alla fastigheter förr eller senare...
- Vattenskador kostar alltid mycket, snittskadan mer än 100 000 kr
- Vattenskadan är alltid ett styrelseärende

Vanligaste orsakerna

Ca 40% gäller badrum

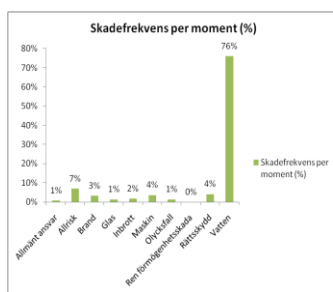
- Läckage genom brister i tätskikt
- Stopp i avlopp och översvämning
- Anslutningar till golvvbrunn; lös klämring
- Läckage från diskmaskin, oftast från avloppslang eller anslutning av tillvatten; is- och kaffemaskiner
- Läckage från radiatorer, ofta rostskador eller läckage från luftningsventilen.

Andra vattenskador

- Skador orsakade av entreprenör
- Utifrån inträngande vatten?



Mest frekventa skador





Det delade ansvarets princip



Föreningens underhållsansvar

- All egendom som inte är upplåten med bostadsrätt (fastigheten i övrigt, både hus och mark)
- 7 kap 4§ BrL



Medlemmens underhållsansvar

- All egendom som är upplåten med bostadsrätt, dvs den egna lägenheten med tillhörande biutrymmen (stadgar kan dock minska underhållsskyldigheten)
- 7 kap 12 BrL



Underhållsansvar

Bostadsrättshavaren skall **på egen bekostnad** hålla **lägenheten i gott skick**, om inte något annat bestämts i stadgarna eller följer av andra – femte stycket.

Gäller även **mark** som upplåtits med bostadsrätt

7 kap 12§ BrL



Hur stort är underhållsansvaret i praktiken?

- ✓ regelbundet och periodiskt underhåll av hela lägenheten
- ✓ åtgärda skador i lägenheten som uppkommit genom förslitning, eget vållande, annans vållande, olyckshändelse
- ✓ svara för alla kostnader, även när du själv inte orsakat skadan (**betala!**)

Ansvaret begränsas till **ytskikten** och till de delar av lägenheten som är fysiskt åtkomliga, dvs synliga med blotta ögat!



Våtutrymmen

Bostadsrättshavaren svarar för

- vägg-, golv- och takyttskikt
- ytskikten **inklusive** fuktspärr

Föreningen åtgärdar det som ligger utanför lägenheten, dvs bortom fuktspärren (från lägenheten sett).

Bostadsrättshavaren har **funktionsansvar** för lägenhetens olika utrymmen

Läs **stadgarna!**



Undantag 1 (7:12, [1 stycket BrL](#))

Vanlig undantag i stadgarna är t ex:

- radiatorer för vattenburen värme (element)
- fönstrens utsida
- ytterdörrens utsida
- mer? (kranpackningar, rinnande toaletter, golvbrunnar...)

Undantag 2 (7:12, [2 stycket BrL](#))

stamledningar för

- avlopp
- värme
- gas
- el
- vatten
- ventilation

Vad är en stamledning (7 kap 12§ [2 stycket BrL](#))?

Ledning som tjänar fler än en lägenhet.

En individuell ventilationsledning är också en stamledning.

Undantag 3 (7:12, [3 stycket BrL](#))

Reparationer på grund av brand- eller vattenledningsskada svarar bostadsrättshavaren för endast om skadan uppkommit genom hans egen vårdslöshet eller försummelse eller genom vårdslöshet eller försummelse av någon som för hans räkning utför arbete i lägenheten.



Vilka skador avses?

Undantagsbestämmelsen avser **följdsador** i egen eller annans lägenhet eller i fastighetens övriga delar



Vad menas med "[vattenledningsskada](#)" ?

Lagen saknar definition på "vattenledningsskada"

- En vattenledning är en **trycksatt tappvattenledning** enligt Högsta Domstolen (beslut 2007)
- Andra ledningar är **inte** "vattenledningar" i bostadsrättslagens mening och ingår därför i medlemmens underhållsansvar.



Vattenledningens anslutning till hushållsmaskin

Var slutar vattenledningen och var börjar hushållsapparaten?

- Den läckande diskmaskinen
- Den havererade köksblandaren

Det som anbringats på en vattenledning är undantag från föreningens ansvar och är således inte en del av vattenledningen!



Undantag från undantaget... (7:12, 3 stycket BrL)

En bostadsrättshavare svarar dock för reparationer på grund av vattenledningsskada om skadan uppkommit genom...

1. egen vårdslöshet eller försummelse
2. vårdslöshet eller försummelse av
 - a) hushållsmedlem, besökare, gäst
 - b) inneboende
 - c) någon som utför arbete i lägenheten för hens räkning (tillsynsansvar)



KOM IHÅG!

Om ansvar ska kunna utkrävas av en medlem för följidskador på annan plats än den egna lägenheten måste detta ansvar vara grundat på ett skadeståndsrättsligt vållande!

Den som påstår att någon vållat en skada har bevisbördan för sitt påstående!

- ✓ skador i lägenheten = bostadsrättslagen och stadgarna
- ✓ skador utanför lägenheten = skadeståndslagen



Tillträde till lägenheten

"Företrädare för bostadsrättsföreningen har rätt att få komma in i lägenheten när det behövs för **tillsyn** eller för att **utföra arbete** som föreningen svarar för..."

Om bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde till lägenheten när föreningen har rätt till det, får Kronofogdemyndigheten besluta om särskild handräckning."

7 kap 13§ BrL



Frågor att ställa sig:

1. Ska föreningen verka för frivillig besiktning av alla våtutrymmen i syfte att upptäcka skaderisker i tid?
2. Ska besiktningen vara obligatorisk och föreningen utnyttja sin rätt till tillträde till varje lägenhet?
3. Vem ska betala för besiktningen?

Avflyttningsbesiktning?



Likabehandlingsprincipen

- illojal handling att låta icke ersättningsbar skadekostnad avseende lägenhet betalas av föreningen (6:13 lag om ekonomiska föreningar)
- icke ersättningsbara skador fördelas enligt stadgarna
- det ska inte "löna sig" att drabbas av en vattenskada

Vid vilken typ av skada kan det dock "löna sig" att drabbas av en vattenskada?



Avsnitt 3

Försäkringsvillkor



Olika försäkringar

- ✓ Fastighetsförsäkring (= föreningens underhållsansvar)
- ✓ Hemförsäkring (= medlemmens lösöre mm)
- ✓ Bostadsrättstillägg (= medlemmens underhållsansvar)



Fastighetsförsäkring

Hur reglerar försäkringsbolagen idag vattenskador i fastigheter som ägs av bostadsrättsföreningar?

Vad gällde tidigare?



Vad innebär det att fastighetsförsäkringen är en så kallad primär försäkring!

Hur förhåller sig *Fastighetsförsäkringen* till *Hemförsäkringen* och *Bostadsrättstillägget*?



Hur går hanteringen till i praktiken när både fastigheten och en eller flera lägenheter är drabbade av samma skada?

1. föreningen *anmäler* till sitt försäkringsbolag att man har en *konstaterad vattenskada* i huset
2. *besiktning*
3. *utrivning* äger rum i medlems lägenhet för att komma åt för...
4. ...*uttorkning*
5. *återställande* efter utrivning och uttorkning

Hur långt sträcker sig återställande av medlemmens lägenhet i praktiken?



Katastrofskydd

Försäkringen gäller bara vid **plötsliga** och **oförutsedda** skadehändelser!

Försäkringar ersätter **inte** skador som uppstått på grund av brister i underhållet av huset eller lägenheterna!

Om **besiktning** genomförts kan en inträffad skada då anses vara "plötslig" eller "oförutsedd"?



Viktigt!

Betala premien i tid!

25 % betalar inte i tid!

- Vad händer om föreningen missar inbetalningen?
- Är förvaltaren som föreningen anlitar försäkrad?
- Rättsskydd?



Vem är beställare?

Vem är entreprenörens uppdragsgivare?

- försäkringsbolaget?
- föreningen?
- bostadsrättshavaren?
 - Medlemmen själv ska beställa arbeten i lägenheten hos entreprenören för att kunna utnyttja konsumentskyddet enligt konsumenttjänstlagen!

Observera det starkare konsumentskyddet!



Vilken uppgift har försäkringsbolaget?

Vid sakskador, t ex vattenskada
betala ut ersättning baserad på försäkringsvillkoren!

Vid ansvarsskador, t ex skadeståndsansvar
utreda, förhandla, föra talan och ersätta
(UFFE)



Upprepade skador

Vad kan hända vid så kallade frekvensskador?

Hur många skador av samma typ och med samma intervall får man ha innan försäkringsbolaget anser det vara fråga om bristande underhåll?

Vad kan konsekvensen bli för föreningen vid upprepade skador av samma typ?



Självrisk

Vad menas med "självrisk"?

- Är den olika beroende på skadeorsak?
- Kan man påverka självriskens storlek?

Nytt värdeår = nybyggnadsår

Om badrum inte håller tätt = straffsjälvrisk

Informera försäkringsbolaget om ni gjort underhållsåtgärder på fastigheten, vilket kan ge nytt värdeår med bättre villkor och sänkt premie! Blankett finns!



Åldersavdrag ("avskrivning")

Försäkringsbolaget minskar försäkringersättningen genom att göra åldersavdrag, som främst drabbar äldre och försliten egendom, dock max 80 % avskrivning.

Både material och arbete skrivs av!

Varför görs åldersavdrag?



Vem ska stå för åldersavdragen?

Bostadsrättshavaren får själv stå för åldersavdraget, eftersom lägenhetens ytskikt till viss del förbrukats (**försäkringen täcker det oförbrukade**).

Undantag: vattenledningsskador!

Har bostadsrättshavaren rätt till sänkt avgift för den tid badrummet inte går att använda?



Skadeorsak

Det som förorsakat skadan ersätts inte!

Det är följdskadorna som kan ersättas.



"Avskrivningselimineringsskydd"

Bostadsrättshavare slipper att själv betala viss del av åldersavdraget, gäller endast vid skador när man drabbas i andra eller tredje hand.

Exempel:

- Diskmaskinen i grannlägenheten ovanför läcker och förorsakar stora skador på bänkskåp och golv i köket under.

Skyddet finns inbakat i det så kallade gemensamma bostadsrättstillägget (i Bostadsrätternas försäkringslösning)



Bostadsrättstillägg

1. skador på den egna lägenheten som du har underhållsansvar för enligt BrL och stadgar (normal standard)
2. den egendom i lägenheten som du själv låtit installera och som är utöver normal standard, t ex ett nytt "lyxigt" kök eller badrum
3. allriskskador (egendomsskador/drulle); ingår inte alltid.

Se till att omfattningen motsvarar fullvärde!



Gemensamt bostadsrättstillägg

Varför är det bra att föreningen tecknar ett så kallat gemensamt bostadsrättstillägg?

Fördelar: samtliga lägenheter har tillägget; en skadereglerare för både fastighets- och lägenhetsskadan.
Finns det några nackdelar?



Kontrollera!

En drabbad medlem ska vara införstådd med att skador i lägenheten ska regleras genom **bostadsrättstillägg**, inte genom föreningens fastighetsförsäkring!



Ansvarsbevis, ansvarsförbindelse

Innan arbetet påbörjas i lägenheten eller i fastigheten krävs av entreprenören att han visar upp ett ansvarsbevis eller en ansvarsförbindelse om att han har en gällande försäkring för den typ av arbete som ska utföras, detta om han skulle bli skadeståndsskyldig genom att ha förorsakat skador i lägenheten eller i fastigheten.

Tips:

En bestämmelse om detta kan tas in i stadgarna!



Överenskommelse!

Skriftlig överenskommelse med medlemmen rekommenderas för undvikande av diskussioner!

(blankett finns på www.bostadsratterna.se/styrelsesidorna/blanketter)



Avsnitt 4

Praktikfall på kostnadsfördelning efter vattenskada

Fall 1**Vattenledningsskada – läckage från kallvattenledning (trycksatt tappvattenledning)****Skadeorsak**

Läckage från en dold kallvattenledning. Röret som är ca 40 år gammalt har rostat sönder vid en skarv.

Skadans omfattning

Vatten har runnit ut genom väggen i badrummet och vidare ut i lägenheten och ner till underliggande lägenhet

Reparationskostnad

Nytt badrum 95 000 kr, Nya golv och tapeter i läckagelägenheten 75 000 kr, skador vägg och trossbotten 65 000 kr, avfuktning 14 000 kr, byte av det skadade röret 13 000 kr. Skador i underliggande lägenhet uppgår till 70 000 kr. **Totalt 332 000 kr**

Reparationstid

20 veckor (5 månader)

Rivningsarbeten 4 veckor, avfuktning 8 veckor, reparation 8 veckor

Svar fall 1**Vattenledningsskada – Ersättning och kostnad för föreningen och den boende (trycksatt tappvattenledning)**

Självrisk fastighetsförsäkringen (särskild straffsjälvrisk) – 88 000 kr
Utöver grundsjälvrisken som i detta fall var 44 000 kr gäller särskild självrisk då skadan beror på åldersförändring

Åldersavdrag ytskikt i lägenheten – 53 000 kr
Debiteras föreningen enligt HD dom 2011

Självrisk på hemförsäkringen – 1 500 kr
Den boende tvingades evakueras och möbler fick magasineras

Undantag, försäkringen ersätter inte – 13 000 kr
Reparation av röret

Summa föreningens kostnader = 154 000 kr

Fall 2**Vattenskada – läckage genom tätskikt i badrum****Skadeorsak**

Vatten läcker ut mellan tätskikt och golvbrunn. Klämringen har lossnat vilket har orsakat brister i tätskiktets anslutning mot brunnen

Skadans omfattning

Vatten har runnit ut i trossbotten och vidare ner till underliggande badrum

Reparationskostnad

nytt badrum 95 000 kr, åtgärd av skador i bjälklag 22 000 kr, nytt badrum i våningen under 75 000 kr, avfuktning 7 500 kr.
Totalt 199 500 kr

Reparationstid

14 veckor (2,5 månader)

Rivningsarbeten 3 veckor, Avfuktning 5 veckor, reparation 6 veckor



Svar fall 2

Vattenskada – Ersättning och kostnad för föreningen och den boende (försäkringen utnyttjas inte)

Självrisk fastighetsförsäkringen (särskild självrisk) – 88 000 kr
Utöver grundsjälvrisk som i detta fall var 44 000 kr gäller särskild självrisk (44 000 kr) då skadan beror på utströmning genom tätskikt

Gemensamt bostadsrättstillägg

Ersätter kostnad för ytskikt efter avdrag för ålder, och självrisk 3 000 kr för respektive lägenhet

Åldersavdrag – betalas av den boende

- ytskikt läckagelägenhet, boende 1 – 28 000 kr
- ytskikt i underliggande lägenhet, boende 2 – 19 000 kr

Undantag, försäkringen ersätter inte – 14 000 kr

Det bristfälliga tätskiktet för boende 1

Föreningens kostnader är 29 500 kr (kostnaderna är under självrisk)

Summa föreningens kostnader = **88 000 kr**

Kostnader för boende 1 = **45 000 kr**

Kostnader för boende 2 = **22 000 kr**

**Avsnitt 5****Kan man förebygga vattenskador?****Skadeförebyggande arbete**

Ett aktivt skadeförebyggande arbete inom föreningen är en framgångsfaktor för att undvika eller minimera framtida skadekostnader.

Föreningen bör arbeta för att alla entreprenader i fastigheten utförs på ett fackmässigt sätt och enligt gällande byggnorm och branschregler.

Vid vissa typer av arbeten bör även entreprenören vara godkänd/certifierad av Säker vatten, Golvbranschens Våtrumskontroll GVK eller Byggkeramikrådet BKR.



Fackmässighet

Försäkringsbolagen ställer krav på fackmässighet och att Boverkets byggregler följs vid renoverings- och underhållsarbeten ("Boverkets allmänna råd om ändring av byggnad", BÄR, gäller vid ändring av byggnader med undantag för tillbyggnader).

Se därför till att hantverkaren arbetar enligt branschreglerna (man hittar företagen på branschorganisationernas hemsidor)!

Begär att få se bevis på certifiering för just det arbete som ska utföras!



Vad kan man göra själv?

1. Se broschyren "Gör ditt hem riskfritt" (kursmaterial)
2. Checklista för egenkontroll (kursmaterial)
3. Följ branschreglerna och BÄR (allmänna råd om ändring av byggnad)
4. Placera översvämningsskydd under diskmaskin, kyl och frys
5. Stäng av vattentillförseln till tvätt- och diskmaskin när maskinerna inte används
6. Använd inte maskinerna när ingen är hemma
7. Håll kyl och frys rena så att dräneringshålet inte täpps igen
8. Sätt "Drop Stop" under diskbänken (köps till medlemspris hos Bostadsrätterna, se www.bostadsratterna.se)



Tips på bra länkar med branschregler!

1. www.sakervatten.se branschregler för säker vatteninstallation med auktoriserade VVS-installatörer och yrkesman med branschlegitimation ("SäkerVatteninstallation")
2. www.gvk.se branschregler för vattenskadesäkert byggande ("Säkra Våtrum")
3. www.bkr.se branschregler för kakel, klinker och plattsättning ("Bygghandboken")
4. www.mvk.se branschregler som innehåller allmänna anvisningar för målning av våtrum ("Måleribranschens regler för våtrum")
5. www.konsumentverket.se/boende/anlita-hantverkare
6. www.skatteverket.se/fastighetbostad/privat/husarbete (ROT)

Förebygg vattenskador – Säkerhetsprodukter

BBR (Boverkets byggregler)
"Om det finns risk för utläckande vatten och kondens på dolda ytor skall utlopp från dessa ytor anordnas så att vatten snabbt blir synligt"



Bostadsrätterna

Förebygg vattenskador – Säkerhetsprodukter

Droppskydd för kyl och frys



Diskmaskinsunderlägg



Bostadsrätterna

Förebygg vattenskador – Säkerhetsprodukter

Droppstopp och läckagevarnare



Bostadsrätterna

Förebygg vattenskador –
Säkerhetsprodukter

Bänkinsats och golvskydd



 Bostadsrätterna

 Bostadsrätterna

Genomgången är slut!

Tack för visat intresse och lycka till!

Överenskommelse

vid reglering av vattenskada

I en bostadsrättsförening är underhålls- och reparationsansvaret delat mellan medlemmar och föreningen (undantag för reparationer på grund av trycksatt tappvattenledningsskada). Av föreningens stadgar framgår vad som medlemmen ska underhålla. I detta underhållsansvar ingår också en skyldighet att betala för de arbeten som måste utföras i lägenheten. Skador på föreningens del av huset kan täckas av *föreningens fastighetsförsäkring* och skador inne i bostadsrätten kan täckas av medlemmens *bostadsrättstillägg*.

Vissa föreningar har valt ett gemensamt bostadsrättstillägg, som en del av fastighetsförsäkringen och då omfattas alla bostadsrättshavare av tillägget. Om bostadsrättstillägg saknas, privat eller gemensamt, eller om skadan inte omfattas av bostadsrättstillägget, får medlemmen själv stå för skadekostnaden.

Genom att underteckna denna överenskommelse är jag/vi införstådd med

1. att det är föreningen som tillsammans med inblandade försäkringsbolag håller i *skadehanteringen*.
2. att det är mitt eget *bostadsrättstillägg* som ska tas i anspråk för skador i min lägenhet, om inte föreningen har tecknat ett *gemensamt bostadsrättstillägg*. Saknas bostadsrättstillägg eller om skadan inte omfattas av bostadsrättstillägget, står jag själv för att åtgärda skadorna.
3. att jag ska betala *åldersavdrag* på den egendom i min lägenhet som har blivit skadad och som jag har underhållsansvar för enligt stadgarna undantag: reparationskostnaderna på grund av trycksatt tappvattenledningsskada.
4. att jag ska betala *självrisk* på bostadsrättstillägget (även om bostadsrättstillägget är gemensamt).
5. att jag ska hålla min *lägenhet tillgänglig* för besiktning eller för att skadan ska kunna åtgärdas.

Ort och datum

.....
Bostadsrättshavarens underskrift

Lägenhetsnummer

Namnförtydligande

Namnförtydligande

.....
Föreningens underskrift

Namnförtydligande

.....
Namnförtydligande