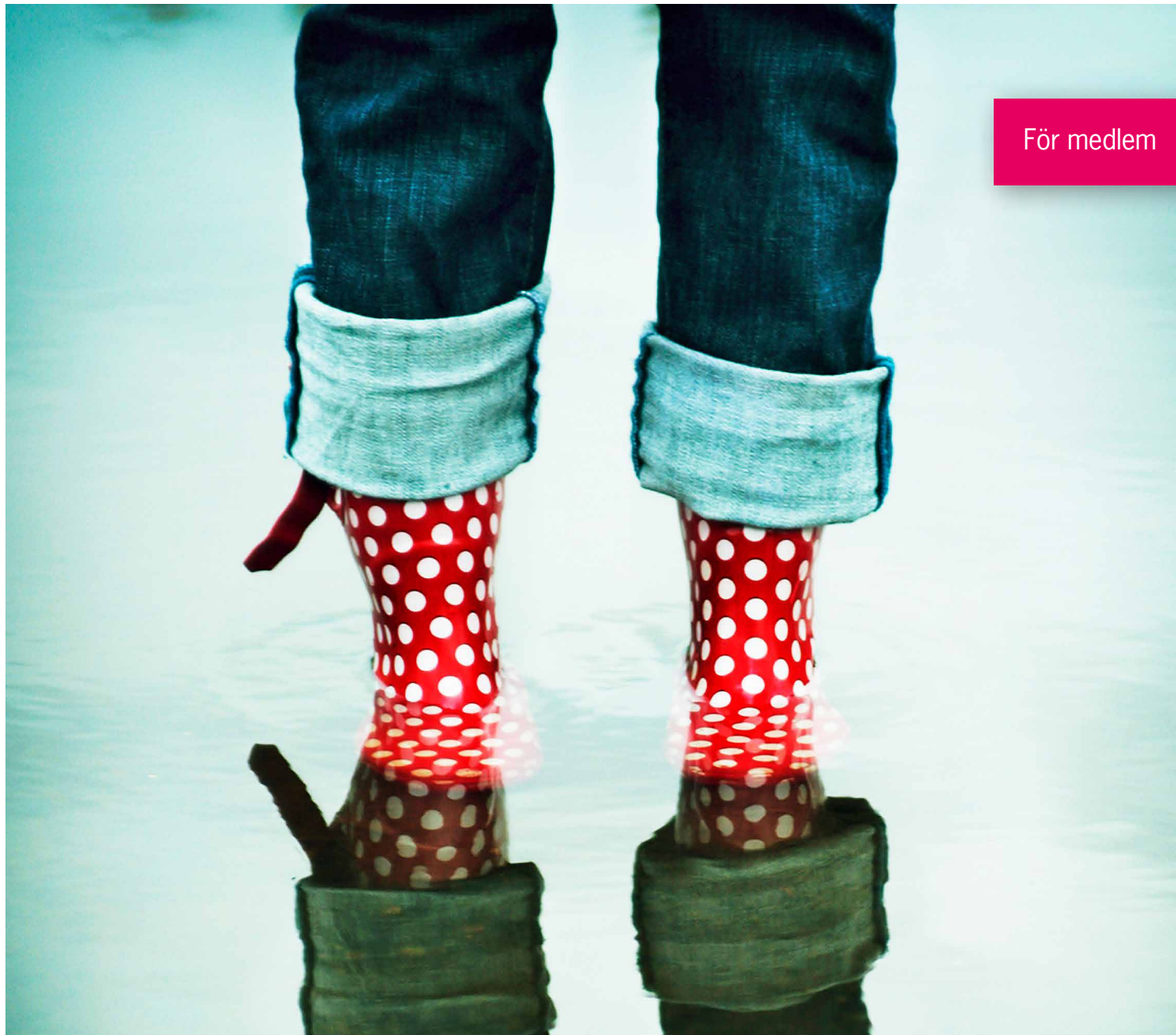


För medlem



VATTENSKADOR

EN VÄGLEDNING FÖR DIG SOM HAR DRABBATS



HSB - där möjligheterna bor

VÄGLEDNING FÖR DIG SOM HAR DRABBATS

Vattenskador är en av de vanligaste skadeorsakerna i fastigheter. Skadorna kan se ut på många olika sätt – gemensamt är att de måste repareras. Vem som ska reparera skadan och slutligen bära reparationskostnaderna varierar däremot beroende på skadeorsaken.

HSBs jurister har arbetat fram denna skrift. Syftet är att redogöra för vem som ska reparera en skada och vem som slutligen ska stå för reparationskostnaderna för en vattenskada som inträffat i en bostadsrättslägenhet.¹⁾

Vid bedömningen av underhålls- och reparationsansvar och den slutliga fördelningen av kostnaderna, är det viktigt att skilja på skadeorsaken och de följdskador som uppkommit.

HSB Riksförbund ger ut normalstadgar för bostadsrättsföreningar. Denna skrift utgår från att bostadsrättsföreningen antagit HSB Normalstadgar 2011 version 5, som gällde vid publiceringen av detta material.²⁾ Bostadsrättsföreningarna har rätt att göra vissa avvikelser från normalstadgarna. Det är därför viktigt att du har tillgång till din egen bostadsrättsförenings stadgar när du vill veta vilka rättigheter och skyldigheter som just du har mot din bostadsrättsförening. Hänsyn har även tagits till gällande lagstiftning och rättspraxis på området.

VATTENSKADOR

Fördelningen av underhålls- och reparationsansvar mellan dig som bostadsrättshavare och din bostadsrättsförening regleras av bostadsrättslagen och bostadsrättsföreningens stadgar. Innebörden av underhålls- och reparationsansvaret är följande: den underhålls- och reparationsansvarige, oavsett om det är bostadsrättshavaren eller bostadsrättsföreningen, ska vidta nödvändiga underhålls- och reparationsåtgärder för att hålla lägenheten och fastigheten i övrigt i gott skick. Den underhålls- och reparationsansvarige ska även betala för genomförda underhålls- och reparationsåtgärder.

När en vattenskada inträffar är det fördelningen av underhålls- och reparationsansvar som reglerar om det är du som bostadsrättshavare eller din bostadsrättsförening som är ansvarig för att reparera skadorna. Vid så kallad vattenledningsskada finns dock ett undantag från huvudregeln som behandlas nedan under rubriken »Undantag för vattenledningsskada«.

EN SKADA INTRÄFFAR

När du upptäcker att en skada inträffat ska du omgående kontakta styrelsen för din bostadsrättsförening och det försäkringsbolag som du har tecknat ditt bostadsrättstillägg hos och anmäla skadan. Om din bostadsrättsförening har gemensamt bostadsrättstillägg, är det bostadsrättsföreningen som ska anmäla skadan till försäkringsbolaget.

Självklart ska du även själv försöka begränsa skadan så gott du kan genom att till exempel stänga av vattnet om det är en vattenledning som läcker.

VEM BÄR ANSVARET?

Den som enligt lag och stadgar har reparationsansvar för viss egendom – bostadsrättsföreningen eller bostadsrättshavaren – har också huvudansvaret för att egendomen repareras efter att en skada inträffat. Detta ansvar åligger bostadsrättsföreningen respektive bostadsrättshavaren, oavsett hur skadan uppkommit. Därefter kan den som reparerat en skada kräva ersättning från någon som på grund av oaktsamhet eller uppsåt har orsakat skadan. Med uppsåt eller oaktsamhet menas att en person som orsakat en skada, hade kunnat undvika detta genom att ha agerat annorlunda.

Vid bedömningen av ansvarsfördelningen vid en skada är det viktigt att skilja på *skadeorsak* och *följdskada*. Med *skadeorsak* avses orsaken till skadorna, exempelvis en läckande avloppsledning. Med *följdskada* avses de skador som kan uppkomma på grund av den trasiga avloppsledningen, exempelvis en fuktskada på ett parkettgolv.

Enligt HSB Normalstadgar för bostadsrättsföreningar 2011 version 5 är det bostadsrättsföreningen som har underhålls- och reparationsansvar för avloppsledningar som inte är synliga i lägenheten. Bostadsrättshavaren har underhålls- och reparationsansvar för synliga avloppsledningar. Om avloppsledningen är synlig, har du som bostadsrättshavare även ansvar för att en skada repareras. Om avloppsledningen inte är synlig, är det bostadsrättsföreningen som har reparationsansvar. Du som bostadsrättshavare har ansvaret för ytskikt på golv och ska därför reparera det. Om det visar sig att bostadsrättsföreningen har eftersatt underhållet av en avloppsledning som inte är synlig och därigenom har orsakat skadan på exempelvis ditt parkettgolv, kan du som bostadsrättshavare kräva ersättning av bostadsrättsföreningen för dina reparationskostnader av golvets ytskikt.

1) Denna skrift gäller endast för skador som inträffat i en bostadsrättslägenhet. För skador som inträffat utanför bostadsrättslägenheten gäller skadeståndslagen eller annan speciallagstiftning.

2) Denna vägledning gäller inte för skador och brister som finns i en bostadsrätt som upplåts för första gången, till exempel vid nyproduktion.

TRE U – BOSTADSRÄTTSFÖRENINGENS ANSVAR

Som en enkel minnesregel över vem som ska ansvara för vad vid en vattenskada kan man säga att bostadsrättsföreningen ansvarar för tre U. Vid en misstänkt skada eller när en skada har inträffat, bör bostadsrättsföreningen – eventuellt genom sitt fastighetsförsäkringsbolag – alltid låta göra en *undersökning* av skadans omfattning. Om det inte går att utesluta att det föreligger en skada på underliggande skikt, bör bostadsrättsföreningen också stå för *utrivning* av ytskikt i nödvändig omfattning för att skadan ska kunna åtgärdas på ett fackmässigt sätt. Därefter ska bostadsrättsföreningen vid behov se till att *uttorkning* genomförs i de delar av fastigheten som bostadsrättsföreningen enligt stadgarna har underhålls- och reparationsansvar för, exempelvis bjällklag. När bostadsrättsföreningen har genomfört dessa åtgärder samt reparerat det som bostadsrättsföreningen svarar för, är det du som bostadsrättshavare som ansvarar för att återställa yt- och tätskikt. Vid så kallad vattenledningsskada finns dock ett undantag från huvudregeln, detta behandlas nedan under rubriken »Undantag för vattenledningsskada«.

UNDANTAG FÖR VATTENLEDNINGSSKADA

Med vattenledningsskada menas att en trycksatt ledning som leder varmt eller kallt kranvatten har brustit. Undantaget gäller inte andra typer av rör eller ledningar som leder vatten, exempelvis värmeledningar till element eller avloppsrör. Inte heller påkopplad utrustning som ledningar och kopplingar till exempelvis diskmaskiner, räknas här som vattenledningar.

Vid vattenledningsskada har bostadsrättsföreningen enligt lag även reparationsansvar för de följdskador som uppkommer i en bostadsrätt på grund av skadan. Detta är ett undantag från huvudregeln avseende ansvarsfördelning mellan bostadsrättsförening och bostadsrättshavare.

Vid en vattenledningsskada ska bostadsrättsföreningen svara för alla reparationer av de följdskador som uppkommer på grund av skadan. Det innebär att bostadsrättsföreningen övertar det reparationsansvar som du som bostadsrättshavare normalt har. Ansvaret för att reparera den skadade vattenledningen åligger den som har underhålls- och reparationsansvar enligt bostadsrättsföreningens stadgar.

Om du som bostadsrättshavare genom oaktsamhet eller uppsåt har orsakat en vattenledningsskada, gäller inte undantaget. Du får då själv betala för de reparationer som måste göras på den egendom som du har underhålls- och reparationsansvar för enligt stadgarna.

Detsamma gäller om du som bostadsrättshavare har brustit i tillsyn över någon som fått tillträde till lägenheten, exempelvis en hantverkare som du anlitat, och den personen genom oaktsamhet eller uppsåt orsakat en skada.



HEM BETALAR?

Den som enligt lag och stadgar har underhålls- och reparationsansvar, ska också betala för reparationsåtgärderna. Vid en så kallad vattenledningsskada gäller särskilda regler, se under rubriken »Undantag för vattenledningsskada«. Vid en skada har oftast de drabbade parterna försäkringar. Som bostadsrättshavare har du normalt ett så kallat bostadsrättstillägg och bostadsrättsföreningen en fastighetsförsäkring. När det i denna skrift talas om vem som slutligen ska bära kostnaden för en skada, innebär det i de allra flesta situationer frågan om vems försäkringsbolag som ska betala. För att få en riktig fördelning av reparationskostnaderna, är det viktigt att först reda ut vem som enligt lag och stadgar bär underhålls- och reparationsansvaret.

Årsavgiften ska betalas till bostadsrättsföreningen även om bostadsrätten på grund av skadan inte kan användas helt eller delvis. Rätt till nedsättning av hela eller en del av årsavgiften samt skadestånd föreligger endast om bostadsrättsföreningen på grund av försumelse har orsakat skadan.

LÖSÖRE

Skador på möbler, mattor eller liknande så kallat lösöre, hör ur försäkringssynpunkt till hemförsäkringen. Om sådan egendom har skadats, ska bostadsrättshavaren alltid anmäla skadan till sitt hemförsäkringsbolag. Bostadsrättsföreningen har ingen skyldighet att ersätta skador på lösöre. Bostadsrättsföreningen kan bara bli ersättningsskyldig för sådana skador som bostadsrättsföreningen av oaksamhet eller genom uppsåt har orsakat.

Om det i en bostadsrätt inträffar en skada som är så omfattande att det inte går att bo i lägenheten under tiden som reparationen pågår, är det bostadsrättshavarens hemförsäkring som ska ersätta bostadsrättshavaren för nödvändiga och skäliga merkostnader för logi, magasinering, resor, flytt och kost.

VEM BESTÄLLER REPARATIONEN?

Det är inte ovanligt att bostadsrättsföreningen och bostadsrättshavaren vid inträffad skada samverkar så att hela skadan åtgärdas av samma entreprenör och att kostnaden sedan fördelas mellan bostadsrättsföreningen och bostadsrättshavaren. Det är ofta en fördel för dig som bostadsrättshavare att själv stå som beställare för din egen del av arbetet i förhållande till entreprenören. Det underlättar fördelningen av kostnaderna och innebär att du får ett självständigt avtalsförhållande till entreprenören. Bland annat ger det dig möjlighet att vända dig direkt till entreprenören om det visar sig att reparationen på de delar som du har underhålls- och reparationsansvar för, inte har utförts på rätt sätt. Du får även rätt att åberopa gällande konsumenträttsliga regler. Genom att du själv anlitar entreprenören, är det också enklare för dig att beställa eventuella tilläggsarbeten som du önskar få utförda i samband med reparationen av skadan.

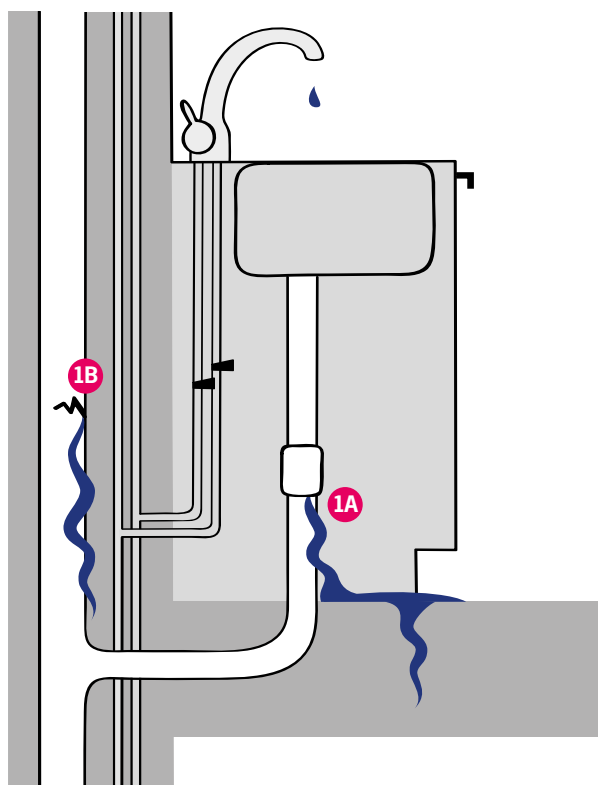
Om bostadsrättsföreningen beställer hela arbetet och sedan fakturerar vidare till dig som bostadsrättshavare, rekommenderas att ett avtal upprättas.³⁾ Avtalet bör bland annat reglera att bostadsrättsföreningen åtgärdar de skador som skett på den egendom som du som bostadsrättshavare har ansvar för, men att det är du som betalar för detta.



LATHUND VID EN INTRÄFFAD SKADA

1. Anmäl skadan omgående till din bostadsrättsförening och till ditt försäkringsbolag. Gör i det akuta skedet vad du kan för att begränsa skadans omfattning.
2. Avvakta besked om skadeorsak.
3. Red ut ansvarsfördelningen för den uppkomna skadan enligt bostadsrättslagen och din bostadsrättsförenings stadgar. Det avgör vem som ska reparera och bekosta olika delar av skadan. Kom överens med bostadsrättsföreningen om samma entreprenör ska reparera hela skadan, det vill säga även den del som är ditt ansvar att åtgärda och bekosta. Om du vill, kan du i de flesta fall anlita en egen entreprenör eller själv reparera de delar som du själv har underhålls- och reparationsansvar för. Kontrollera först med ditt försäkringsbolag och se till att reparationen sker på ett fackmässigt sätt.

3) Vissa försäkringsbolag har avtalsmall på en sådan överenskommelse.



AVLOPPSLEDNING

EXEMPEL 1A

Skadeorsak: Vatten läcker från avloppsledningen (vattenlåset) under diskbänken. Vattenlåset är synligt.

Bostadsrättsföreningens ansvar: Att utreda skadans omfattning, riva ut det skadade området (köksskåp, ytskikt med mera) och se till att torka ut bjälklag.

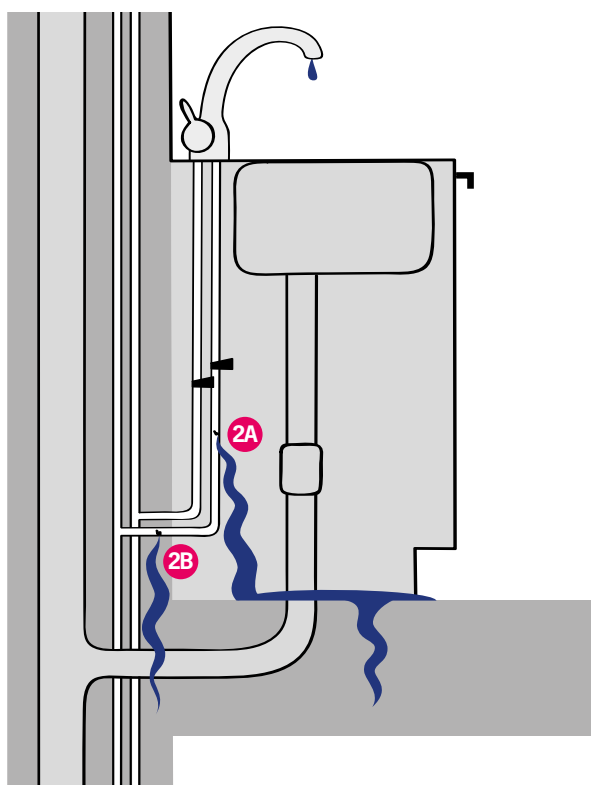
Bostadsrättshavarens ansvar: Att reparera skadeorsaken – det trasiga vattenlåset – och följskador på köksskåp och ytskikt.

EXEMPEL 1B

Skadeorsak: Vatten läcker från avloppsledningen som är inbyggd i väggen.

Bostadsrättsföreningens ansvar: Att utreda skadans omfattning, riva ut det skadade området (köksskåp, ytskikt med mera) och se till att torka ut bjälklag. Bostadsrättsföreningen reparerar även den skadade avloppsledningen i väggen (skadeorsaken).

Bostadsrättshavarens ansvar: Att reparera följskadorna, alltså de vattenskadade köksskåpen och ytskikten.



VATTENLEDNINGSSKADA

EXEMPEL 2A

Skadeorsak: Den synliga varmvattenledningen under diskbänken läcker i en koppling.

Bostadsrättsföreningens ansvar: Att utreda skadans omfattning, riva ut det skadade området (köksskåp, ytskikt med mera) och se till att torka ut bjälklag. Eftersom det är en vattenledningsskada ska bostadsrättsföreningen även reparera de skadade köksskåpen och ytskikten.

Bostadsrättshavarens ansvar: Att reparera skadeorsaken, alltså den läckande kopplingen på varmvattenledningen.

EXEMPEL 2B

Skadeorsak: Varmvattenledning som är inbyggd i väggen brister.

Bostadsrättsföreningens ansvar: Att utreda skadans omfattning, riva ut det skadade området (köksskåp, ytskikt med mera) och se till att torka ut bjälklag. Eftersom det är en vattenledningsskada ska bostadsrättsföreningen även reparera de skadade köksskåpen och ytskikten.

Bostadsrättshavarens ansvar: I detta fall ska bostadsrättsföreningen reparera hela skadan.



HSB – där möjligheterna bor

© Denna trycksak är utgiven av HSB Riksförbund
HSB Riksförbund | Box 8310 | 104 20 Stockholm
www.hsb.se