



BRF NIPFJÄLLET 10
ORG.NR 769617-8685

VATTENSKADOR

A. ALLMÄNT

Vårt kallvatten levereras av Stockholm vatten och varmvattnet kommer från Fortum till både fjärrvärme och varmvatten i kranarna.

All vattenförbrukning faktureras föreningen och du betalar genom ett generellt påslag på årsavgiften. Vi har i dagsläget ingen individuell mätning av vattenförbrukningen. Styrelsen har sett över möjligheten att införa individuell mätning, och det finns teknik för detta. Det är dock förenat med en ganska stor uppstartskostnad i form av installation av mätare, och styrelsen har beslutat att avvakta med detta.

För att hålla nere föreningens, och därmed dina egna vattenkostnader, kan du se till att dina kranar inte står och droppar, eller att toaletten står och rinner. Det blir i längden väldigt dyrt. Lite sparsamheten med vattenförbrukningen hjälper också till.

B. VAD GÖR JAG VID ETT LÄCKAGE ELLER EN VATTENSKADA?

Den kanske vanligaste skadan en bostadsrättsförening råkar ut för är vattenskador av olika slag.

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 det framgår hur ansvarsfördelningen för att återställa efter skadan ser ut
- förening och bostadsrättshavare var för sig ska teckna avtal med entreprenör för återställande av skador utifrån vars och ens ansvarsområde



BRF NIPFJÄLLET 10
ORG.NR 769617-8685

Det akuta skedet

När en skada uppkommer måste man agera omedelbart för att minimera skadorna. *Föreningen har avtal med Fastighetsägarnas jour, och dessa ringer du för att akut få hjälp med att avvärja skadan. Telefonnummer finns anslaget i portarna. Se till att du alltid har aktuellt nummer antecknat hemma i lägenheten.*

När det akuta läget är över, kontaktar du som bostadsrättsinnehavare ditt försäkringsbolag för att anmäla skadan.

Det är viktigt att du som bostadsrättshavaren själv håller i kontakterna med ditt försäkringsbolag, då det kan finnas många saker som ska regleras och utredas, exempelvis värdeberäkningar, åldersavdrag och ansvarsfrågor.

Även grannar som eventuellt har blivit drabbade måste anmäla till sitt försäkringsbolag.

Föreningen kontaktar sitt försäkringsbolag.

Det bästa sedan är om representanter för respektive bolag besiktigar skadan på plats.

Vem ansvarar för vad?

Enligt föreningens stadgar ansvarar bostadsrättshavaren för allt underhåll av sin lägenhet med ett par undantag så som t.ex. reparation av radiatorer, ledningar för avlopp, värme, gas elektricitet och vatten om dessa ledningar tjänar fler än en lägenhet. Gränsdragningen framgår av föreningens stadgar.

Föreningen ansvarar för huset i övrigt, dvs. allt som är utanför lägenheten samt det i lägenheten som enligt stadgarna ligger på Föreningen, se ovan.

Föreningens ansvar

Utredning, utrivning och uttorkning

Föreningen ansvarar för utredning, utrivning och uttorkning.

Utredningen

Om det kommer indikation på att fukt kan ha trängt genom ytskikten behöver föreningen undersöka saken, det vill säga fastställa om fukten finns i exempelvis trossbotten eller har kommit innanför tätskikten.



BRF NIPFJÄLLET 10
ORG.NR 769617-8685

Utrivningen

Utrivningen måste göras för att föreningen ska komma åt det som är fuktskadat, exempelvis trossbotten under badrumsgolvet. Föreningen tar i detta skede hand om hela utrivningen av badrummet, för att säkerställa en professionell hantering. Ett skadat tätskikt måste i princip göras om i sin helhet om det har skadats.

Uttorkningen

Föreningen ser till att det kommer avfuktningstrustning på plats och står för elkostnaden.

Därefter lagar föreningen sådant som föreningen ska stå för enligt stadgarna.

Slutligen färdigställer föreningen utrymmet fram till ytskikten, exempelvis rör som ska gjutas in i betong, eller ytterväggar som behöver nytt skivmaterial. Den exakta gränsdragningen framgår av stadgarna.

OBS! Här slutar föreningens ansvar. Föreningen har INTE ansvar för att återställa tätskikt, ytskikt eller att återinstallera inredningen.

Om du är bostadsrättsinnehavare är det du eller ditt försäkringsbolag som står för dessa kostnader.

Bostadsrättshavarens ansvar

När föreningen har slutfört uttorkningen och eventuellt lagat sådant som är trasigt inne i själva huset, får bostadsrättshavaren ta över.

Detta beror på att föreningens stadgar anger att ansvaret för ytskikt och inredning ligger på medlemmen. Föreningen tecknar bara avtal med entreprenör för att åtgärda de skador som, enligt stadgarna, föreningen ska åtgärda.

Du som 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 ska vara skilda åt. På så vis uppstår ingen tvist mellan bostadsrättsföreningen och dig som medlem om hur kostnaderna i efterhand ska fördelas.



BRF NIPFJÄLLET 10
ORG.NR 769617-8685

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 uppstår en brand eller vattenledningsskada ansvarar alltså föreningen för att återställa hela skadan, om nu inte någon har varit vårdslös m.m. se nedan.

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

Betalning följer ansvaret

Huvudregeln är således att den som enligt stadgarna ansvarar för underhållet också ska ansvara för kostnaderna för skadorna, dvs. betala för att åtgärda skadan oavsett vem som orsakat skadan. Se dock angående undantaget ovan. I vissa fall har dock skadan uppstått på grund av försumlighet eller vållande. Då blir den som orsakat skadan ansvarig för kostnaderna.

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 (regressa) 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.



BRF NIPFJÄLLET 10
ORG.NR 769617-8685

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.

Exempel; 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.

Styrelsen för Brf Nipfjället 10

Traneberg den 23 april 2013