

Vattenskador

De vanligaste skadorna i fastigheter

De i särklass vanligaste och dyraste skadorna i fastigheter är vattenskador. De orsakar enorma kostnader, ca 100 miljoner kronor i veckan året runt!

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 åldersförlitning!) är det belopp som föreningen själv får stå för, den så kallade självrisken. Denna är numera mycket hög vid just vattenskador, ofta i intervallet från ca 35 000 -70 000 kr, ibland ännu mer. Självrisken fördelas mellan föreningen och den vattenskadade lägenheten i förhållande till skadornas omfattning i lägenheten och i resten av huset.

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 klargörs i föreningens *stadgar*. Det är alltså dessa som styr ansvarsfördelningen mellan förening och bostadsrättshavare och 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 självrisken 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.