

VATTENKAOSSET

- grannens skada kan bli dyr för dig

Varje vecka inträffar det i svenska bostäder vattenskador för mer än 100 miljoner kronor.

- En vattenskada hos grannen kan bli en dyr historia även för dig, trots att du är oskyldig till den och dessutom har bra försäkringar, säger Peder Halling som är jurist på Bostadsrätterna.

TEXT: MIKAEL BERGLING ILLUSTRATION: GUNVOR EKSTRÖM

VEM SOM ANSVARAR FÖR vad i en bostadsrättsförening anges i föreningens stadgar och i bostadsrättslagen. Grundprincipen är enkel: Medlem ansvarar för reparationer och underhåll av ytskiktet i sin egen lägenhet, medan föreningen står för det som finns i övriga delar av huset.

Samma ansvarsfördelning gäller vid vattenskada med undantag för följdskador när trycksatta tappvattenledningar läckt, vilket är föreningens ansvar.

- Bostadsrättsinnehavaren är ansvarig för att på egen bekostnad hålla sin lägenhet i gott skick. Det goda skicket är inte bara att tapetsera och måla när det behövs, utan även att ta hand om skador som uppstår. Det spelar egentligen ingen roll om man själv har förorsakat skadan eller inte, säger Peder Halling.

Det goda skicket är inte bara att tapetsera och måla när det behövs, utan även att ta hand om skador som uppstår.

- Du kan alltså inte sitta med armarna i kors och vänta på att grannen ska komma och fixa ditt blöta tak eller förstörda parkett som orsakats av att grannen har glömt att stänga av badkarskranarna eller att hennes

diskmaskin läcker. Du är alltid ansvarig för att åtgärda ditt. På samma sätt ansvarar föreningen för att exempelvis torka ut trossbotten och väggar.

Peder Halling säger att det vid en vattenskada är viktigt att fastställa vem som ansvarar för reparationerna och om skadorna orsakats på grund av att någon varit vårdslös, vilket kan förändra vem som är ansvarig.

Vad händer om man inte är överens?

- Det bästa är om man kan komma överens. Normalt finns det också försäkringar som täcker skadorna hyggligt väl. Men går det inte att bli överens om eventuell ekonomisk ersättning, får man stämma grannen eller föreningen inför domstol. Det är dock mycket ovanligt att så sker.

Vem ansvarar för att ett vattenrör springer läck?

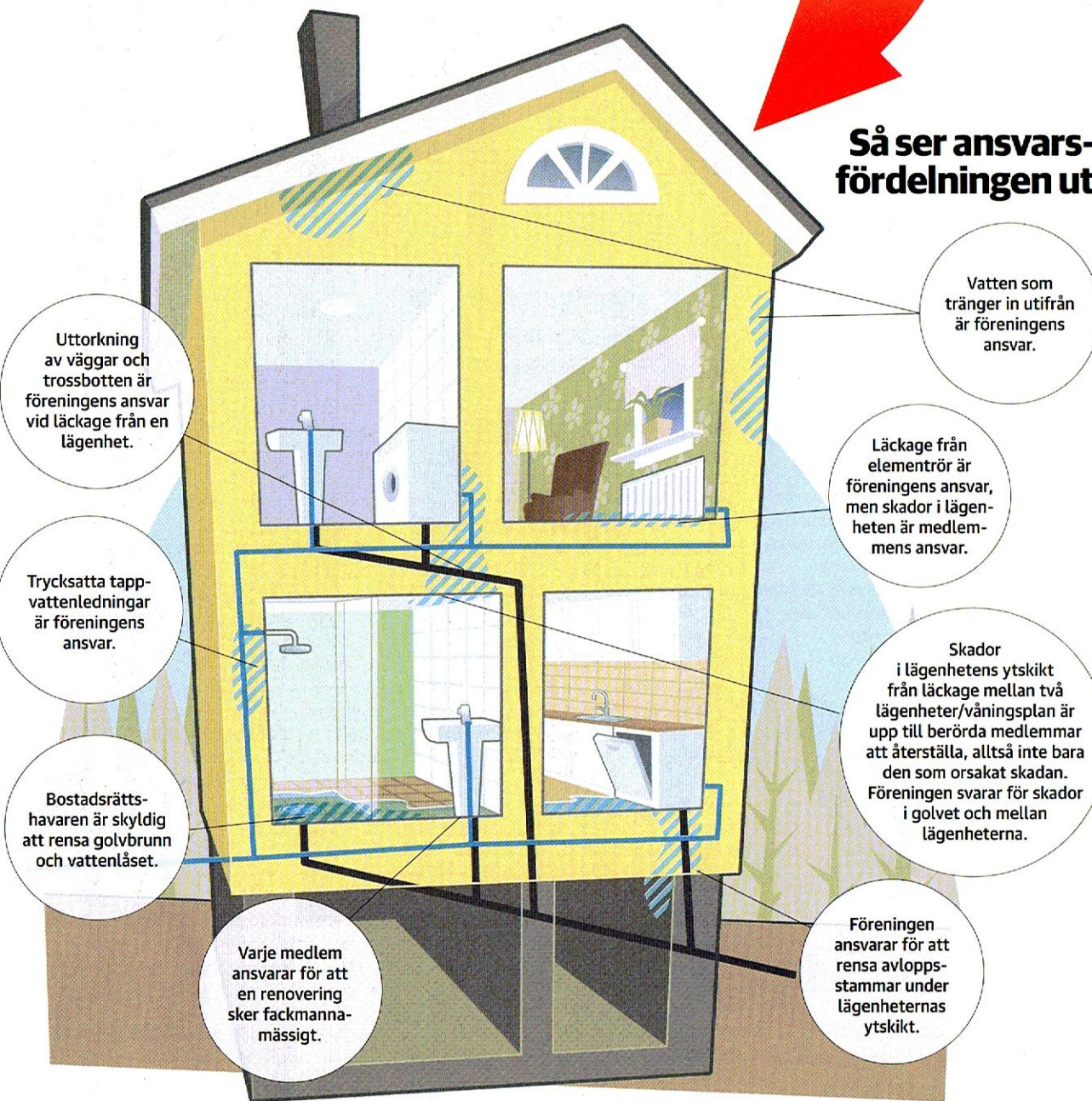
- Reparation av skador på grund av läckage från trycksatt vattenledning, så kallad tappvattenledning, är normalt föreningens ansvar. Men det finns undantag, till exempel om någon har varit vårdslös, vilket dock är mycket svårt att bevisa.

Vem ansvarar för skador som orsakats av att det läcker in vatten från taket?

- Det är föreningens uppgift att reparera taket medan bostadsrättshavaren - på egen bekostnad - ska reparera skador i lägenheten. Om föreningen varit vållande, till exempel vetat om att skadan funnits men låtit bli att reparera den, kan föreningen bli skyldig att bekosta skadorna i lägenheten. •

Så gör du vid vattenskada

- Agera omedelbart vid en vattenskada så att den inte förvärras.
- Kontakta styrelsen i din bostadsrättsförening.
- Anmäl skadan till ditt försäkringsbolag.
- Alla berörda parter ska göra skadeanmälan till sina respektive försäkringsbolag.



Snabba svar om ansvarsdelningen:

1 Läs föreningens stadgar. Där ska det framgå hur ansvarsfördelningen ser ut.

2 Om du renoverar på ett sätt som inte är fackman-

namässigt, kan du bli skyldig att ersätta skador om det uppstår en vattenskada.

3 I ett badrum tillhör det fuktisolerande skiktet och

allt ovanpå detta bostadsrättshavaren, inklusive golvbrunn och klämring. Bostadsrättshavaren är skyldig att rensa brunnen och vattenlåset.

4 Föreningen ansvarar för alla så kallade stamledningar, det vill säga ledningar som servar mer än en lägenhet.

FLEST SKADOR I KÖKET

Det är vanligare att vattenskador i hemmen inträffar i köken än i badrummen.

- Det beror framför allt på att vi i dag har betydligt fler vattenanslutna maskiner i köken än tidigare, säger Mikael Ekdahl på Moderna Försäkringar.

FJOL INTRÄFFADE en tredjedel av alla vattenskador i hemmen i köken, enligt statistik från Vattenskadecentrum, som drivs av tio försäkringsbolag och branschorganisationer.

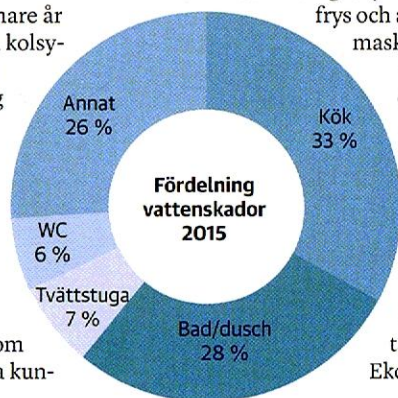
- Jag tror inte att det dröjer länge förrän vi kommer att ha samma våtrumsstandard i köken som i badrummen, det vill säga golvbrunn och tätskikt i väggar och golv. Allt fler vattenanslutna köksmaskiner leder till många, stora och dyra skador för försäkringsbolagen, säger Peder Halling, jurist vid Bostadsrätterna.

Knappt en fjärdedel av vattenskadorna beror, enligt Vattenskadecentrums statistik, på läckage från olika typer av apparater, till exempel diskmaskiner, ismaskiner, kyl och frys.

Även om andelen kyl- och frysrelaterade skador ökar, är skador orsakade av diskmaskiner fortfarande vanligast.

MÅNGA HAR UNDER senare år skaffat kyl och frys med kolsyre- och ismaskiner som kräver konstant tillgång till vatten. Fler vattenanslutna apparater innebär fler kopplingar och fogar. Tyvärr är inte kopplingarna alltid fackmannamässigt utförda, vilket kan orsaka en del skador.

- Självklart ska den som utför installationen vara kun-



Här uppstår vattenskadorna i köket (i procent)

Rör	26
Diskmaskin	26
Koppling/fog	17
Kyl/frys/ismaskin	14
Armatyr/ventil	3
Övrigt	14

nig om det han eller hon gör. Men det är också viktigt att maskinerna som installeras är anpassade till svenska förhållanden, säger Mikael Ekdahl.

I Sverige får i princip vad som helst säljas, men allt får inte installeras.

HAN FÅR MEDHÅLL av Hampus Asp på branschorganisationen Säker Vatten.

- I Sverige får i princip vad som helst säljas, men allt får inte installeras. Vi har ett väldigt högt tryck i vårt vattennät, högre än i exempelvis Italien. Importerar man en maskin från Italien, är det inte säkert att den klarar våra förhållanden trots att den fungerar bra i Italien.

Båda betonar vikten av lokala vatten- och läckageskydd under diskmaskin, kyl, frys och andra vattenanslutna maskiner.

- Går något sönder akut och börjar spruta vatten, märks det ganska fort. Det är betydligt svårare att upptäcka läckande ledningar eller kopplingar. Kanske dröjer det tills grannen ringer på dörren för att klaga på fuktfläckar i taket, säger Mikael Ekdahl.

Åldersfördelning av diskmaskiner som orsakat vattenskada (i procent)

Äldre än 20 år	18
16-20 år	6
11-15 år	18
6-10 år	30
0-5 år	28



Jonas Nordqvist och hans familj fick köket förstört när ismaskinen läckte. Här undersöker personal från Anticimex uttorkningen av golvet.

FOTO: MAGNUS GLANS

Kostnaderna: 5-10 miljarder kronor per år

I genomsnitt inträffar det nästan 300 vattenskadorna i svenska fastigheter - per dag.

- Det är skador som leder till kostnader på mellan fem och tio miljarder kronor per år, säger Hampus Asp på branschorganisationen Säker Vatten.

ENLIGT EXPERTERNA ÄR vatten en av de absolut vanligaste orsakerna till skador på svenska byggnader,

även om det saknas detaljerad statistik om omfattningen.

- Vi vet inte exakt hur många skador som inträffar. Många fastighetsägare anmäler inte skadorna till sitt försäkringsbolag eftersom självriskerna kan vara ganska så höga. Vår statistik ger dock en ganska bra bild av utvecklingen, säger Hampus Asp.

Trots att vattenanvändningen

i badrum ökar, minskar andelen skador i våtutrymmen visar statistiken.

- Minskningen i badrum tror och hoppas jag är ett resultat av förbättrad teknik, bättre material och tydligare och strängare branschregler. Ett av de största problemen i dag när det gäller våtrumarbeten är bristande samordning mellan entreprenörerna, säger Hampus Asp.

Fakta köksskador

- Andelen vattenskadorna i kök har under det senaste decenniet ökat med cirka tio procent.
- Vattenskadorna orsakade av läckage från installerad utrustning och dess anslutningar svarar för cirka en fjärdedel av alla rapporterade skador.

Ismaskinen förstörde köket

Läckaget från familjen Nordqvists ismaskin ledde till en omfattande vattenskada. En spricka i plastkopplingen mellan kylskåpet och vattenledningen gjorde att det rann vatten in under golvet i både köket och ett av sovrummen.

- När vi upptäckte läckan hade golvet redan förstörts, berättar Jonas Nordqvist.

HAN BOR MED SIN hustru och tre barn i en femrumslägenhet på Kungsholmen i centrala Stockholm.

- När min fru en söndag i mitten på mars i år kom hem hörde hon ett svagt pysande ljud från köket. När hon stängde av vattentill kylskåpet slutade det att pysa. Hon förstod då att det läckte vatten, även om det inte fanns något vatten på köksgolvet, berättar Jonas Nordqvist.

Orsaken till att det inte syntes vatten på köksgolvet var att vattenslangen och kopplingen till viss del var infällda i väggen. Vattnet rann därför utmed väggen och in under golvens yttskikt. **Var kylskåpet felaktigt installerat?**

- Nej. Rörinstallationen var korrekt gjord. Det var plastkopplingen på kylskåpet som hade spruckit.

Medan köks- och sovrumsgolvet renoverades bodde familjen delvis på hotell, en kostnad som försäkringsbolaget stod för.

- Underskåpen i köket fick plockas ut, trägolvet tas bort och delar av betonggolvet därunder bilas ut. Rivningsarbetet tog fem dagar och då gick det inte att bo hemma, säger Jonas Nordqvist.

Under våren har avfuktare arbetat med att torka ut golvet i sovrummet och köket.

- Vi har kunnat laga mat, men inte så mycket mer.

FEL FÖRSÄKRING KAN GE KALLDUSCH

Kontrollera villkoren noga i din bostadsrättsförsäkring.

– Många missar att göra det, vilket kan bli en dyr överraskning om något skulle hända, säger försäkringsmäklare Åke Arén på Söderberg & Partners.

FOTO: JANN LIPKA

DU KAN ANTINGEN ha din bostadsrättsförsäkring som ett tillägg till hemförsäkringen eller genom att den ingår i en kombinerad hem- och bostadsrättsförsäkring. Ibland kan du också vara försäkrad genom din bostadsrättsförening.

Bostadsrättsförsäkringen ersätter skador på ytsikt och den fasta inredningen i lägenheten, medan skador på möbler och annan lös egendom ersätts via hemförsäkringen.

– Villkoren skiljer en del mellan bolagen. Därför är det viktigt att vara noga och ta reda på vad som gäller för just din försäkring, säger Åke Arén.

Vad är viktigast?

– Nummer ett är att tillägget täcker det man som medlem är ansvarig för enligt bostadsrättslagen och föreningens stadgar. Nummer två är att försäkringsbeloppet i bostadsrätts-tillägget är tillräckligt högt, allra helst bör man ha en fullvärdesförsäkring. Nummer tre är att det ingår en allriskförsäkring för bostadsrätt, ungefär som en drulleförsäkring.

Försäkringsbolagen gör åldersavdrag både på material- och arbetskostnad. Avdraget motsvarar åldern

på det material som skadats och som måste bytas ut. – Många blir förvånade över hur stora kostnader de själva får bära. Självrisken är kanske bara 2 000 – 3 000 kronor, medan åldersavdraget kan vara mycket större. Har du ett 25-30 år gammalt kök som förstörts av exempelvis en vattenskada, kan du räkna med att försäkringsbolaget står för 20 procent av kostnaden för ett nytt kök. Resten får du betala själv.

Går det att få kompensation för att man inte kan använda sitt kök medan det repareras efter en skada?

– Ja, du kan få kompensation ur hemförsäkringen med ett ersättningsboende.

Finns det några skador som vare sig bostadsrättsförsäkringen eller föreningens egen försäkring inte täcker?

– Ja, skador beroende på utifrån kommande vatten är normalt aldrig en försäkringsfråga. Det anses bero på dåligt underhåll. Undantaget är skyfall. •

FÖRSÄKRINGSFALL I PRAKTIKEN

GÄLLER FÖRSÄKRINGEN EFTER BRISTFÄLLIGT ARBETE?

En man i Trelleborg ville ha ersättning från sitt försäkringsbolag på grund av skada i tätskiktet i duschhörnan i badrummet. Enligt försäkringsbolaget beror skadan på en bristfälligt monterad duschblandare och att arbetet inte var utfört enligt branschregler. Skadan omfattas därför inte av



försäkringen, anser försäkringsbolaget. Mannen valde att gå vidare till Allmänna reklamationsnämnden, ARN.

Allmänna reklamationsnämndens beslut: Avslå mannens begäran med motiveringen att arbetet inte utförts enligt då gällande branschregler.



SÅ MINSKAR DU RISKEN FÖR VATTENSKADOR

17 tips för att slippa blöta olyckor

Tips på utrustning:

- Placera droppskydd/underlägg under diskmaskin, tvättmaskin, kylskåp, frys och andra vattenanslutna apparater.
- Placera ett vattenlarm under köksbänken och andra ställen där läckage kan uppstå.
- Se till att ha en avstängning för diskmaskinen som sitter synligt ovanför diskbänken.
- Kontrollera att inga rör, slangar eller skarvar läcker. Glöm inte att slangar har en begränsad livslängd.
- Se till att alla i hemmet vet var huvudkranen sitter och hur den stängs av.
- Se också till att slangarna är klamrade på ett riktigt sätt.

När du ska resa bort:

- Tänk på att stänga av kranen som ger diskmaskinen vatten efter varje diskning, och absolut om du ska åka bort.
- Använd bara diskmaskinen när du är hemma.
- Vid långsemestrar är det bättre att tömma frysen och stänga av den. Då slipper du vara orolig för att den går sönder och läcker.

Håll koll på:

- Kontrollera med jämna mellanrum att det inte finns någon spricka eller att något

har lossnat längs badrumsväggar och golv. Titta extra noga runt badkaret, duschen och golvbrunnen.

- Rensa och rengör alla golvbrunnar regelbundet. På samma sätt ska du se till att vattenlåsen under diskhon och handfatet rensas.
- Ställ tvättmaskinen i våtutrymme med golvbrunn.
- Golvbrunnen är ofta badrummets svagaste punkt, speciellt om du har plastgolv. Ett första tecken på vattenskada är om en plastmatta runt brunnen börjar bukta.

Vid renovering:

- Byt ut alla gamla silikontätningar i badrumsväggar och golv så fort de börjar se spruckna eller fula ut.
- Var försiktig om du borrar i kaklet eller våtrumstapeten. Fyll alltid igen både borrhål och pluggens skruvhål med våtrumssilikon innan du drar fast skruven.
- Används bara auktoriserade/certifierade fackmän när du bygger om i kök och badrum.
- Alla badrum ska ha ett skyddande tätskikt som stoppar fukt från att tränga in i väggar och golv. Kakelplattor eller klinkers är inte täta utan det ska liggas fuktspärr även under dessa.

Föreningen måste sköta sitt underhåll av huset

Sköter inte föreningen sitt underhåll kan den bli uppsagd från fastighetsförsäkringen.

Försäkringsmäklare Åke Arén på Söderberg & Partners berättar om en bostadsrättsförening som återkommande begärde ersättning från sitt försäkringsbolag på grund av läckande radiatorventiler.

– Till slut tröttnade bolaget och förklarade att man inte tänkte ersätta fler skador kopplade till radiatorsystemet: Ni har underhållsproblem och det är det inte tänkt att försäkringen ska lösa, berättar Åke Arén.

För föreningen var det inte bara att gå till ett annat försäkringsbolag, eftersom kända problem måste redovisas.