

Brf Herden 8

www.brpherden.se www.sbc.se/herden8

Information till alla hyresgäster och bostadsrättsinnehavare Augusti 2009

Detta infoblad är ett "specialnummer" om vattenskador och fastighetsförsäkringen. Det blev mycket text men läs det ändå för det är viktig information!

Läs också exemplet som visar hur kostnaderna för reparation av en vanlig vattenskada ska fördelas mellan föreningen och de drabbade medlemmarna. Detta är inget speciellt för vår förening, det gäller i alla bostadsrättsföreningar. Vår erfarenhet säger dock att det här är en överraskning för många.

De juridiska regler som beskrivs i detta infoblad gäller föreningens bostadsrättsmedlemmar. Skulle vattenskada uppkomma i en hyreslägenhet reder vi ut det juridiska och ekonomiska ansvaret med den enskilde hyresgästen.

Med detta infoblad delar vi också ut broschyren "Gör ditt hem riskfritt".

Låt oss alla hjälpas åt att minska antalet vattenskador i framtiden. Var uppmärksam så att vattenskador som trots allt inträffar upptäcks tidigt så att de inte blir så dyra att åtgärda.

Försäkringsbolaget If har sagt upp föreningens försäkring – vattenskador blir betydligt dyrare för drabbade medlemmar

Under 2008 ökade, som vi skrev i årsberättelsen, antalet vattenskador dramatiskt i vår fastighet. Det inträffade nästan en ny skada i månaden. Det betyder att även kostnaderna för vårt försäkringsbolag (If) steg rejält. Till slut blev kostnaderna så höga att försäkringsbolaget bestämde sig för att de inte längre vill ha oss som kund. If har betalat över 2 miljoner kr de senaste två åren för skador i vår fastighet. De ville inte diskutera vare sig högre årspremie eller högre självrisk vid vattenskador. If har därför sagt upp vår fastighetsförsäkring från årsförfallodagen den 31 aug 2009.

Under sommaren har styrelsen upphandlat ny fastighetsförsäkring via Allians Försäkringsmäklare och valt den fastighetsförsäkring som SBC varit med och tagit fram. Försäkrande bolag är Moderna Försäkringar.

Vår historik med vattenskador har dock fått till konsekvens att Allians inte erbjuder oss något försäkringsskydd mot vattenskador. Föreningen (och de drabbade medlemmarna) kommer därför tills vidare att få betala hela kostnaden för reparationerna efter vattenskador. Läs exemplet längre fram om hur kostnaderna ska fördelas.

Försäkringsbolaget öppnar dock en möjlighet för styrelsen att möjligen kunna få en försäkring i framtiden som även täcker vattenskador. Men då vill försäkringsbolaget se en handlingsplan där föreningen visar vad vi gjort och vad vi kommer att göra för att minska antalet vattenskador. Styrelsen har under sommaren påbörjat arbetet med att ta fram en sådan handlingsplan.

I dagsläget har vi alltså inget försäkringsskydd mot vattenskador efter den 31 augusti 2009.

Brf Herden 8

www.brferden.se www.sbc.se/herden8

Vad beror alla vattenskadorna på?

En genomgång av de senaste vattenskadorna visar att orsakerna varierar. De har också inträffat i olika trappuppgångar i fastigheten. Många av skadorna beror på händelser inne i lägenheterna (ombyggnadsrelaterade?) snarare än dålig kvalitet på rör och avlopp. Exempel på det senare förekommer dock också. En ”vanlig” vattenskada (relativt begränsad) kan kosta 50 000 – 100 000 kr att åtgärda.

”Skador hänförliga till fastigheten”

- Två skador i samband med stamspolningen
 - översvämning p.g.a. fettansamling i köksstam
 - läckage från avloppsrör (röret hade av oförklarlig anledning ett borrhål)
- Stigande stopp i avloppsrör (stoppet kom från tvättstugan)
- Läckande ventil i fläktrum
- Läckande radiatorrör i betongbjälklaget
- Hårdlödning av skarv (VVC) dålig och läckte

”Skador hänförliga till lägenheter”

- Flera skador p.g.a. läckage från köksavlopp
 - vattenlås under diskbänk glidit isär
 - utströmning från trasigt vattenlås när diskmaskin tömdes
 - läckage från vattenlås p.g.a. icke rätt modell vid byte av diskbänk/ho
 - läckage från vattenlås som var felaktigt monterat av anlitad köksfirma
- Läckage från diskmaskinskoppling

Handlingsplan för att minimera vattenskadorna

Den handlingsplan som styrelsen påbörjat för att visa försäkringsbolaget vad vi hittills gjort för att förebygga vattenskadorna och vad vi planerar att göra framöver är i skrivande stund inte beslutad av styrelsen.

Till mycket stor del handlar det dock om att fortsätta arbetet med att informera både nya och gamla medlemmar om vad som gäller vid ombyggnad och renovering, särskilt när man vill renovera kök och/eller badrum.

Vi förhandlar i skrivande stund med en leverantör av ett fuktlarm som ska monteras under köksbänkarna. Det larmar när det blir fuktigt, exempelvis när det droppar från köksavloppet och/eller från diskmaskinen. Poängen är att man upptäcker vattendropp innan det har blivit en stor och dyr skada. Om vi får ett bra pris kommer vi köpa in dropplarm och låta montera i samtliga lägenheter. Detta larm hör sedan till fastigheten och ska, precis som när det gäller brandvarnaren, lämnas kvar i lägenheten vid en försäljning.

Att alla som har diskmaskin har ett plastskydd på golvet under diskmaskinen så att eventuellt läckage rinner fram på golvet och blir synligt utgår vi ifrån är en självklarhet. Detta gäller även för kyl- och frysskåp med ismaskin i (kopplade till vattenledning).

Handlingsplanen innehåller åtgärder som ska genomföras på kort sikt men också en hel del som ska genomföras på lite längre sikt (inom några år). Vi återkommer om detta framöver.

Brf Herden 8

www.brpherden.se www.sbc.se/herden8

Hur fördelas reparationskostnaderna mellan förening och medlemmar?

När vattenskada inträffar i vår fastighet är det i normalfallet fastighetens försäkring som ska kopplas in (inte den enskildes hemförsäkring). Det är ju en skada på fastigheten. Har vi ingen försäkring (som läget blir nu från 1 september) är det föreningen som får stå för hela kostnaden. I vart fall inledningsvis.

De boende som hittills drabbats av vattenskada har i de allra flesta fall fått en faktura från föreningen på ett belopp som motsvarar deras andel av föreningens kostnad. Så kommer det vara även i framtiden. Anledningen till detta har att göra med reglerna i Bostadsrättslagen och föreningens stadgar om det delade ansvaret för fastighetens underhåll. Medlemmarna har ansvaret för underhållet i lägenheterna (inre underhåll). Därför ska medlemmen stå för den del av kostnaden som belöper på det som medlemmen har underhållsansvaret för.

Det finns undantag för vissa typer av skador där lagstiftaren har ansett att fastighetsägaren (föreningen) ska ha hela ansvaret och få bära i princip hela kostnaden. Det gäller vid "vattenledningsskador", d.v.s. om skadan orsakats av läckage från de kall- och varmvattenledningar som föreningen har ansvaret för. I dessa fall anses det rimligt att fastighetsägaren även får betala reparationen av drabbade lägenheter. Men självfallet kan en medlem inte räkna med att få ett gammalt och slitet parkettgolv och gamla tapeter utbyta mot helt nya. Kostnaden motsvarande förslitningen (kallas "åldersavdrag" i försäkringsbranschen) får medlemmen stå för.

Exempel

Låt oss ta ett exempel på en inte ovanlig vattenskada som visar hur kostnadsfördelningen ska ske.

I lägenheten ovanför dig bor Bengt Otursson. Han har inte gjort något felaktigt men hade otur en helg då hans diskmaskin gick sönder och vatten i stora mängder rann ut. Det nya parkettgolvet i köket blev helt förstört. Likaså blev väggarna i köket förstörda (gipsskivorna sög upp vatten).

I din lägenhet rakt under upptäcker du på söndagen fuktfläckar i taket. Våldigt synd eftersom du renoverade ditt kök och målade taket i påskas. Väggen bakom köksskåpen har också blivit fuktskadad.

Även del av huset mellan lägenheterna, d.v.s. betongbjälklaget, har skadats och måste torkas. Denna del av fastigheten tillhör föreningen.

Nu tar vi ett hopp till dagen då allting är klart. Vi ser då att hela reparationen kostade 150 000 kr.

- *Föreningens del:* rivning av bland annat golv brukar hänföras hit samt även själva torkningen. Kostnaden för detta uppgår till 30 000 kr. Det motsvarar 20 % av hela kostnaden.
- *Bengt Otursson:* renoveringen av hans lägenhet, dvs nytt golv och nya väggar/tapeter mm kostade 75 000 kr. Det motsvarar 50 % av hela kostnaden.
- *Din lägenhet:* renoveringen av din lägenhet kostade 45 000 kr vilket motsvarar 30 % av hela kostnaden.

Föreningen har betalat alla fakturor från byggfirmorna som hjälpt till att fixa skadorna. Nu skickar styrelsen räkning till berörda medlemmar på det som belöper på deras lägenheter, d.v.s. motsvarande det som man som medlem har inre underhållsansvar för.

Bengt Otursson får en räkning från föreningen på 75 000 kr och du får en räkning på 45 000 kr.

Nu invänder förstås du att du är helt oskyldig och att du dessutom nyligen hade renoverat hela ditt kök. Du har helt rätt i det, men eftersom du bor i bostadsrätt har du ansvaret för din lägenhets inre underhåll. Det är inte någon annan som ska betala utan bara du själv. Det är också därför som du får en räkning från föreningen.

Nu tycker du förstås spontant att det är Bengt Otursson som ska betala även din räkning. Det förstår vi, men kom ihåg att det var en olyckshändelse. Det betyder att du inte kommer att vinna i domstol om du

Brf Herden 8

www.brpherden.se www.sbc.se/herden8

stämmer Bengt Otursson och kräver att han ska betala även din räkning. Hade Bengt Otursson däremot varit värdslös eller till och med fixat vattenskadan med flit, ja då hade läget varit annorlunda. Dock gäller förstås att man måste kunna bevisa detta vid en domstolsförhandling.

Vad hade hänt om föreningen haft en fastighetsförsäkring som täckt vattenskador?

Vi tar samma exempel, d.v.s. samma belopp (och procentuell fördelning) som ovan gäller. Skillnaden är att försäkringsbolaget betalar alla räkningar medan föreningen får betala en självrisk. Sedan ska föreningens kostnad (ett belopp motsvarande självrisken) fördelas mellan alla berörda lägenhetsinnehavare. Precis som i exemplet ovan alltså!

Bengt Otursson skulle fått en räkning på ett belopp motsvarande 50 % av föreningens kostnad (dvs ett belopp motsvarande halva föreningens självrisk). Du hade fått en räkning på 30 % av föreningens kostnad (30 % av självrisken).

Självrisken hittills: 0,2 basbelopp, ca 8 500 kr

Hittills (fram till 31 augusti 2009) har vi haft lyckan att ha haft en mycket låg självrisk: 0,2 basbelopp. Det motsvarar ungefär 8 500 kr. 50 % eller 30 % av 8 500 kr, som vi skulle ha fakturerat enligt exemplet, är ju inte så mycket...

Framtida självrisk kanske 2 basbelopp, ca 95 000 kr

Om vi skulle lyckas med att återigen få skydd för vattenskador i vår fastighetsförsäkring måste vi räkna med att självrisken höjs markant. Det som nämnts i diskussionerna med försäkringsbolaget hittills är snarare 2 än 1 basbelopp. Vi pratar nu om en självrisk för föreningen på ca 95 000 kronor. Att då som drabbad lägenhetsinnehavare få en faktura från föreningen på 50 % (ca 47 000 kr) eller 30 % (ca 28 000 kr) av föreningens kostnad är för de flesta en allvarlig sak.

Detta var ett exempel på en relativt okomplicerad skada. Ja, inte okomplicerad för de drabbade som får ha värmebläktar i lägenheterna i många veckor tills betongen och allt annat torkat innan det är dags för att tapetsera och lägga in nytt golv. Däremot okomplicerat på så sätt att ansvarsfrågan är renodlad och enkel.

I verkligheten måste man vid varje skadeärende ta reda på orsaken till att det hände samt därefter, med ledning av regelverket (Bostadsrättslagen, stadgar, rättspraxis från domstolarna, försäkringsvillkoren) bestämma hur den slutliga kostnaden ska fördelas.

Visar det sig att skadan beror på att en boende renoverat sin lägenhet på ett sätt som strider mot föreningens regler (han har kanske trots föreningens uttryckliga förbud bilat i badrumsgolvet för att flytta avloppsbrunnen varpå fuktskador uppkommit) riskerar denne att få stå för hela reparationskostnaden. Den som köper en lägenhet övertar ansvaret för det som säljaren (eller en ännu tidigare innehavare) har gjort.

Bostadsrättstillägg till hemförsäkringen – en nödvändighet!

Den som bor i bostadsrätt rekommenderas att komplettera sin hemförsäkring med ett bostadsrättstillägg. Tack vare detta tillägg får man ett utökat skydd som boende.

Brf-tillägget träder in vid exempelvis de fall då föreningen kräver medlemmen på dennes del av föreningens kostnad i samband med vattenskador.

Ett brf-tillägg kostar ca 300-500 kr/år och brukar ha en självrisk på ca 1 500 kr. Exakt vad brf-tillägget omfattar i detalj kan variera mellan försäkringsbolagen. Kolla med ditt eget försäkringsbolag!

Brf Herden 8

www.brpherden.se www.sbc.se/herden8

Tips från vår rörmokare och från försäkringsbolaget

Föreningens rörmokare har lämnat en del tips och iakttagelser som kan bidra till att minska vattenskadorna. Även försäkringsmäklaren på Allians lämnar en del tips.

- Diskmaskiner (och kyl/frys med is-funktion, d.v.s. som är kopplade till vattenledning) ska stå på ett diskmaskinsunderrede av plast. Då rinner ett eventuellt läckage ut framför diskmaskinen (kyl/frysen) och upptäcks på ett tidigt stadium.
- Vattnet till diskmaskin och tvättmaskin ska vara avstängt när maskinen inte är i bruk (ballofixen på kökskranen respektive vattenledningen i badrummet ska vara stängda) samt att maskinerna inte ska vara i drift om man själv inte är hemma. Om exempelvis kopplingar eller slangar går av och vattnet sprutar fritt är det ju bra om man snabbt kan stänga av maskinen och vattnet!
- Man ska hålla sin kyl och frys ren! En allmänt sett vanlig orsak till fuktskador är att dräneringshålet i kylskåpen blir igensatt av mögel. Dräneringshålet sitter ner mot golvet/bakre väggen i ett kylskåp och ska ta upp kondensvattnet inne i kylskåpet. Är hålet igensatt rinner vattnet istället ner på kylskåpets botten och ut på golvet framför eller under kylskåpet, i stället för att rinna ner bakom via dräneringsröret och hamna i en plastbägare ovanpå den varma kompressorn och där dunsta bort av värmen.
- I lägenheter där badrummet är på andra sidan köksväggen (främst 2:or/3:or på 67 kvm) finns det risk att fuktspärren bakom kaklet i badrummet kan förstöras i samband med renovering av köket. Om man river köket på ett våldsamt sätt (tar ner köksskåp ovarsamt etc.) är risken stor att gipsplattorna mot badrummet böjs så att sprickor uppstår i kakelväggen och att fuktspärren förstörs. Detta är mycket allvarligt eftersom det då finns risk för framtida fuktskador från badrummet. Ansvar för att fuktspärren är korrekt och hel (fungerar) har lägenhetsinnehavaren oavsett om det är han eller någon tidigare ägare som utfört renoveringen.
- Alla bör ha bostadsrättstillägg till sin hemförsäkring. Om möjligt bör detta omfatta fullvärdeskydd.
- Man ska försäkra sig om att anlitate entreprenörer är ”GVK-godkända” om de ska utföra arbete i badrum och/eller kök.
- Kontrollera alltid att de hantverkare du anlitar har en egen ansvarsförsäkring (be om kopia/skriftligt bevis).
- Vill du nyttja skatterabatten (ROT-avdrag) ska du kontrollera att firman du anlitar har F-skatt. Observera dock att F-skatt i sig inte är något bevis på att ett företag är seriöst.

Om vattenskada inträffar – hur gör jag då? Föreningens rutiner i korthet

Forsar vattnet? Då gäller det förstås att få stopp på vattnet i första hand.

Ring Driftia, de skickar en fastighetsskötare eller en jourkille så fort det bara går! Är det stor översvämning i huset kan man naturligtvis ringa räddningstjänsten (brandkåren) så kommer de med sina pumpar.

När vattnet slutat forsa ska du ta kontakt med föreningens tekniske förvaltare Anders Kindberg, SBC. Anders, eller någon av hans kollegor, når du på 08-775 72 00. Anders är den som sköter skadeärendet åt styrelsen.

Vår förvaltare håller löpande kontakt med dig, de reparatörer som anlitas, med berörda försäkringsbolag och naturligtvis även med styrelsen.

Har du inte gjort det förr så är det dags att du tar kontakt med ditt eget försäkringsbolag nu. De måste få veta att du drabbats av en vattenskada och att du kanske kommer att vilja ha ersättning av ditt försäkringsbolag framöver (under förutsättning att du har ett bostadsrättstillägg till din hemförsäkring).

Sannolikt inleds reparationsarbetet med att förvaltaren anlitar en firma som mäter fukten för att se hur stora fuktskadorna är. Med resultatet från fuktmätningen vet vi vad som behöver åtgärdas i de berörda

Brf Herden 8

www.brfherden.se www.sbc.se/herden8

lägenheterna. Vår förvaltare går nu igenom med dig och övriga berörda lägenhetsinnehavare om vad som ska göras framöver. Beroende på vad som skadats ska du kanske välja tapeter och golv.

När reparationsarbetet är slut och vi fått veta de slutliga kostnaderna för vattenskadorna regleras det ekonomiska ansvaret genom att föreningen fakturerar berörda lägenhetsinnehavare efter var och ens andel.

★ Kontakt med föreningen m.fl.

Styrelsen når du enklast via e-post:

info@brfherden.se

forsaljningar@brfherden.se

ombyggnad@brfherden.se

valberedningen@brfherden.se

eller via telefon:

för frågor:

- som rör annat än nedanstående ämnen

- om överlåtelser/försäljningar av lägenheter

- om ombyggnation av lägenheter

- till valberedningen

070-314 85 00 (lämna meddelande så ringer vi tillbaka!)

Felanmälan, Driftia AB (allt utom hissar)

Vardagar kl 8-16

08-744 44 33 eller info@driftia.se

Övrig tid, endast akuta fel

08-744 09 50

Felanmälan, OTIS, (hissar), dygnet runt 0200-22 10 11

Fastighetsskötare

Josef Mouna, Driftia, nås via felanmälan 08-744 44 33

Fastighetsförvaltare

Anders Kindberg, SBC, 08-775 72 00,

anders.kindberg@sbc.se

Avgifts- och hyresadministration, överlåtelser mm,

Vardagar 07.00 – 21.00

0771-722 722 (kundtjanst@sbc.se)

SBC, Box 1353, 111 83 Stockholm (vx. 08-775 72 00)

ComHem (Kabel-tv)

0775-17 17 20, Kundtjänst för fastigheter med gruppavtal

0771-550 000, Kundtjänst och Felanmälan

Läs även på föreningens hemsida www.sbc.se/herden8 som innehåller mycket information.

Alla viktiga telefonnummer finns också anslagna i alla entréer.

Styrelsen i augusti 2009