



Vattenskador en försäkringsrysare

Hur kan AdEx + Kronan skapa och skydda värden?

Hantering av vattenskador



Utredning AdEx 2012

På 3 år hade en stor förening 48 skador

Handhavandefel/Ouppmärksamhet 18st

Bristfälligt tätskikt 9st

Olycka 1 st

Fastighetsrelaterat 7 st

Vattenlednings-skador 0 st

STOCKHOLMS LÄN SVERIGE



Statistik vattenskador

Vi har hämtat underlaget från förvaltningsrapporterna 3 år tillbaka och har sammanställt ett underlag med 48 unika skador som har drabbat totalt 65 lägenheter och lokaler. Nedan finns statistiken presenterad och analyserad.

Orsak bostadsrättsinnehavare

Handhavandefel

Ärende	Beskrivning	Drabbade lgh	Omr	Ansvar	Adress
V2009050	Felaktigt avlopp under diskbänk	1	Kök	Brh	Oxens gata 259(källare)
V2009072	Nyligen ditsatt ballofix lossnade	2	Badrum	Brh	Vattumannens gata 153
V2009095	Boende kapade av värmerör i kök	2	Värmerör	Brh	Vädurens gata 229
V2010006	Läckage från avlopp till diskmaskin	1	Kök	Brh	Oxens gata 260
V2010019	Vattenledningsskada under diskbänk	1	Kök	Brh	Oxens gata 262
V2010070	Oproppad vattenledning till borttagen diskmaskin	4	Diskmaskin	Brh	Oxens gata 248
V2010088	Läckage från diskmaskin	1	Diskmaskin	Brh	Stenbockens gata 118
V2010107	Borrat i värmerör	?	Värmerör	Brh	Oxens gata 260
V2011002	Tätning mellan diskbänk och blandare otät	2	Kök	Brh	Vädurens gata 220
V2011031	Ej proppad diskmaskinsanslutning	1	Diskmaskin	Brh	Vädurens gata 224
V2011038	Boende borrat i värmerör	1	Värmerör	Brh	Stenbockens gata 113
V2011055	Boende borrade sönder värmerör	3	Värmerör	Brh	Stenbockens gata 108
V2011082	Läckage från diskmaskinskoppling	2	Diskmaskin	Brh	Oxens gata 258
V2012010	Läckage pga bristande avloppsanslutning	1	Kök	Brh	Oxens gata 260
V2012012	Oproppad avloppsanslutning under diskbänk	1	Kök	Brh	Stenbockens gata 109
V2012022	Vattenläcka i kök pga byte av kranbröst till blandare	1	Kök	Brh	Stenbockens gata 121

Av 48 vattenskador beror 16 av handhavandefel, 4 av dessa beror på felaktiva avloppsanslutningar och 4 på grund av överkan på värmerör. 6 av skadorna är relaterade till en diskmaskinsinstallation.

Ansvar	Adress
Brh	Stenbockens gata 106
Brh	Fiskarnas gata 156
Brh	Fiskarnas gata 158
Brh	Vädurens gata 221
Brh	Fiskarnas gata 156
Brh	Stenbockens gata 104
Brh	Oxens gata 247
Brh	Stenbockens gata 101
lokal	Vädurens gata 218 (lokal)
den boende i de fall det är tid denna kostnad på köttet.	
Brh	Vädurens gata 205
Brh	Stenbockens gata 104

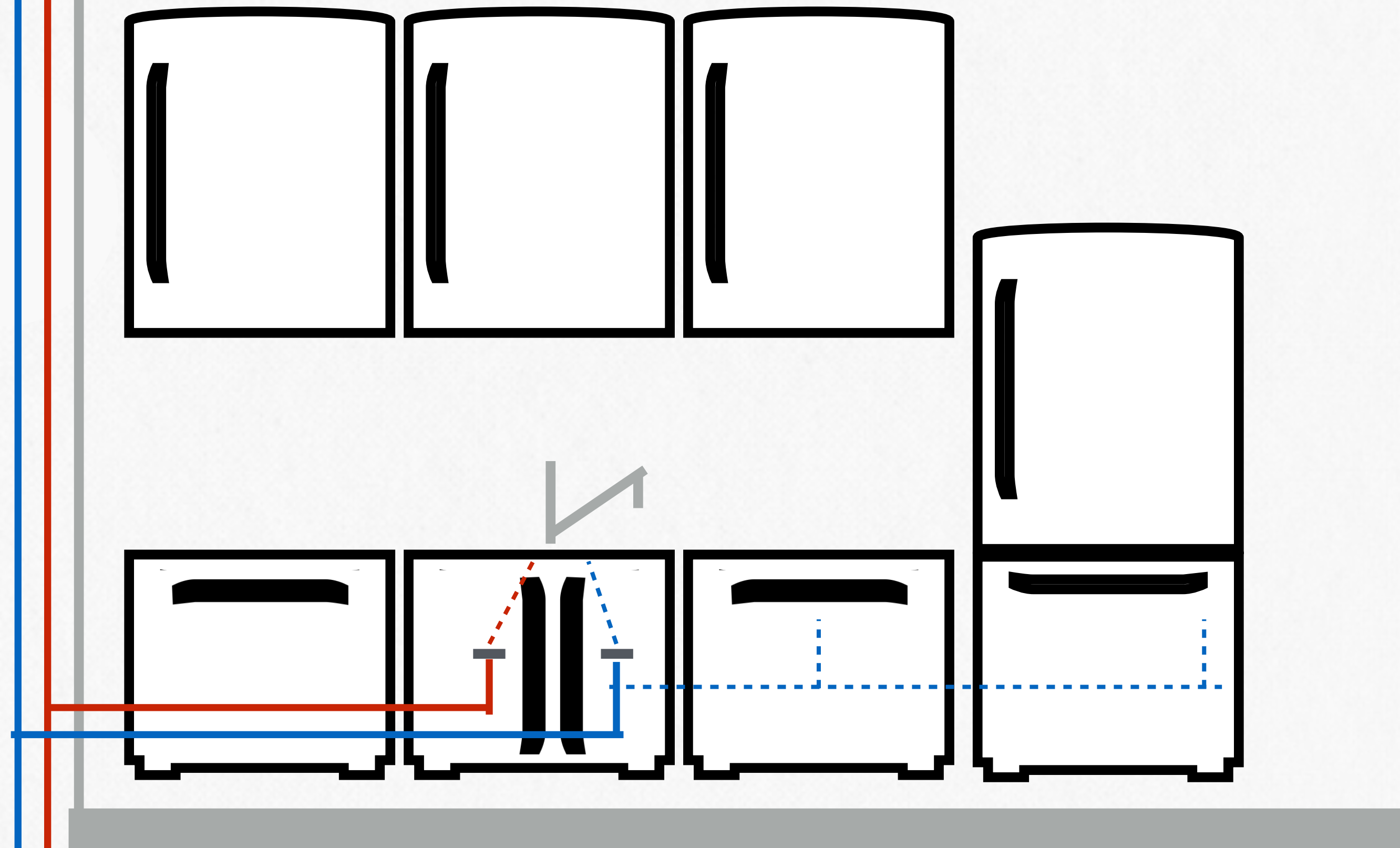
lägenheter har drabbats. Denna risk finns i läghusen.

Dagvattenrör

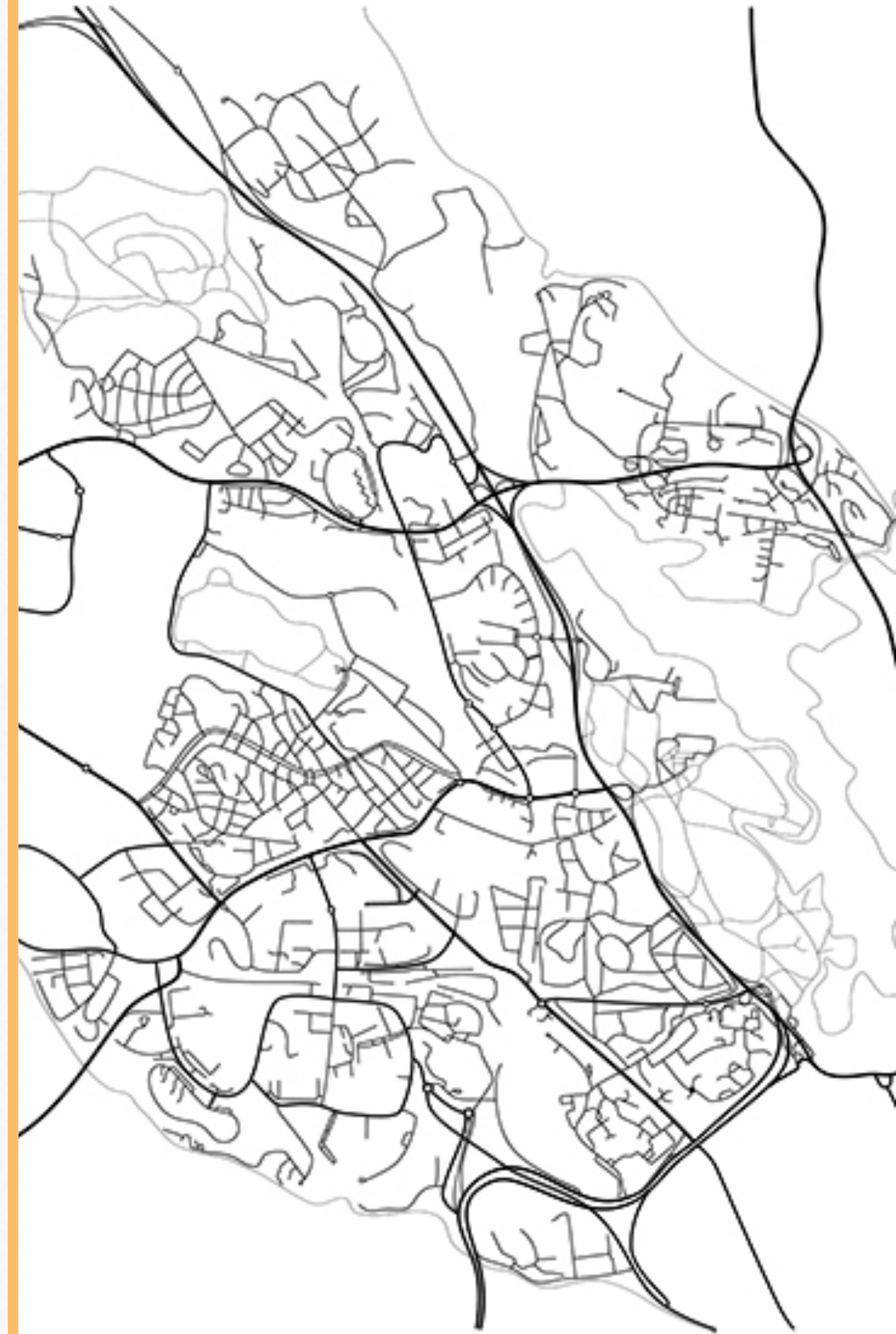
Två vattenskador har orsakats av läckage från dagvattenrör, totalt har 2 lägenheter drabbats.

att fundera på.

Vattenledningskada



SOLNA
STOCKHOLMS LÄN





Advokatfirma DLA Piper Sweden KB
Kungsgatan 9
PO Box 7315
SE - 103 90 Stockholm
Sweden
T +46 8 701 78 00
F +46 8 701 78 99
W www.dlapiper.se
SE: 916629 - 6658

Vår referens

52889-001

Stockholm den 5 december 2016

ANG ANSVAR VID VATTENSKADA I BOSTADSRÄTTSLÄGENHET

Enligt 7 kap. 4 och 12 §§ BRL är det föreningen som ansvarar för husets, markens och lägenhetens skick i den mån ansvaret för det s.k. inre underhållet inte åvilar bostadsrättshavaren. Gränserna för det inre underhållet regleras i föreningens stadgar. Det är således föreningen som ansvarar för underhållet av de gemensamma delarna av föreningens hus. Föreningen ansvarar för vissa ledningar även om de finns i lägenheten, det är ledningar för bl a vatten och avlopp som tjänar mer än en lägenhet. Övriga ledningar som finns i lägenheten ansvarar bostadsrättshavaren för i enlighet med den gränsdragning som återfinns i stadgarna. Särskild reglering gäller för brand- och vattenledningsskada, som inte berörs här.

Bostadsrättshavarens ansvar för det inre underhållet innebär att han/hon på egen bekostnad ska hålla lägenheten i gott skick. Innebörden av detta är att bostadsrättshavarens underhållsskyldighet omfattar att han/hon dels ska vidta de reparationer som behövs, dels svara för kostnaderna.

Enligt stadgarna svarar bostadsrättshavaren för underhåll och reparation av bland annat:

- ledningar för avlopp, värme, el och vatten – till de delar dessa befinner sig inne i lägenheten och inte tjänar fler än en lägenhet,
- icke bärande innerväggar samt ytbeläggning på rummens alla väggar golv och tak jämte underliggande ytbehandling, som krävs för att anbringa ytbeläggning på ett fackmannamässigt sätt.

I badrum, duschrut eller annat våtrum samt i WC svarar bostadsrättshavaren därtöver bland annat även för:

- till vägg eller golv hörande fuktisolerande skikt.

Utgångspunkten vid en skada är att man börjar med att ta reda på vem som har ansvaret för skadan. Den som har ansvaret för skadan har också att vidta reparationsåtgärder och stå kostnader för dessa. Om skadan omfattas av det inre underhållsansvaret, bl a det som räknats upp ovan, är det bostadsrättshavaren som har att åtgärda hela skadan innefattande utrivning, reparation och återställande. I de fall skadan berör någon del som föreningen ansvarar för, t ex uttorkning av den bärande konstruktionen, ska föreningen på egen bekostnad torka ut den del som föreningen ansvarar för. Detta ska då ske när bostadsrättshavaren frilagt ytan. Om bostadsrättshavaren har varit vårdslös och det föreligger skadeståndsansvar, ansvarar bostadsrättshavaren för hela skadan.

Advokatfirma DLA Piper SWE is a limited liability partnership in Sweden (Registration number 9166296658) which is part of a global law firm operating through various separate and distinct legal entities.

Its registered office and principal business is at Kungsgatan 9, P.O. Box 7315, SE - 103 90 Stockholm, Sweden.

A list of offices and regulatory information can be found at www.dlapiper.com.

SE switchboard
+46 8 701 78 00



Reglering enligt BRL & Stadgar

Föreningen stod för en stor del av skador som fastighetsägaren inte är ansvarig för.



Bättre information

Bristande kunskap bland boende var en bidragande orsak till skador



Kontroll över skadehantering

Som förening och förvaltare kände vi att vi hade dålig kontroll när skador hanteras enligt traditionell reglering

AdEx hantering av vattenskador



Skapa och skydda värden inom Försäkring?



1+1=3 inom försäkring?

Bostadsrättstillägg

Privat eller kollektivt?

För och nackdelar mellan privat och kollektivt bostadsrättstillägg?

Rådgivning vid skador

Anmäls samtliga skador per automatik?

Hur påverkas föreningens totalekonomi (och försäkringspremie) av vilka skador som anmäls?

Byggtorkar

Ett exempel på hur AdEx och Kronan kan skapa värde

Torkning utgör cirka 5% av skadekostnaden vid en vattenskada. Genom fri tillgång till byggtorkar kan vi skapa värde för såväl föreningen som försäkringsbolaget.

Statuskontroll vid överlåtelse

Ett exempel på hur AdEx och Kronan kan skapa värde

Genom att fånga upp brister i samband med överlåtelser minskar vi risken för skador

Kontaktuppgifter

Skador/Skadereglering

Förvaltare

Catharina Swartz

catharina.swartz@adex.se

08-586 344 15

Försäkringsfrågor

Gustaf Petersson

gustaf@kronan-forsakring.se

070-648 05 01