



2009-12-21

BFR DR LINDH, FUKTMÄTNING 2009-2010

BETRÄFFANDE FUKT- OCH VATTENSKADOR

Vid den fuktmätning i badrum som genomförs i samband med stamreoveringen kan höga fukthalter komma att indikeras i vissa lägenheter.

Varje bostadsrättsinnehavare kommer att få protokoll från mätning i sin lägenhet.

Följande regler och principer gäller beträffande ansvaret för inträffade skador. Vi hänvisar också till den ansvarslista som finns upprättad avseende ansvarsfördelning mellan förening och bostadsrättsinnehavare.

Föreningens ansvar och försäkring

Föreningen svarar enligt bostadsrättslagen och §10 i stadgarna för att fastigheterna hålls i gott skick. Föreningen har en fastighetsförsäkring som utgör ett grundskydd för fastigheterna.

I fastighetsförsäkringen finns dock ett undantag för skador som uppstår på grund av att bostadsrättsinnehavaren har åsidosatt sin underhållsskyldighet.

Bostadsrättsinnehavares ansvar och försäkringar

Bostadsrättsinnehavaren har ett underhållsansvar som regleras i bostadsrättslag och § 10 i stadgarna. Denne är enligt § 13 i stadgarna skyldig att ha hemförsäkring med tilläggförsäkring för bostadsrätt, "bostadsrättsförsäkring".

Bostadsrättsförsäkringen reglerar eventuella krav i samband med underhållsansvar medan hemförsäkringen bland annat reglerar krav i samband med skadeståndsansvar.

En bostadsrättsinnehavare svarar oberoende av skadeorsak, för vattenskadorna inne i sin lägenhet, dvs. oavsett om skadan uppkommit genom hans eget vållande, annans vållande eller genom ren olyckshändelse

När bostadsrättsinnehavaren fullgjort sitt reparations- eller underhållsansvar och reparerat skadan kan denne utkräva ersättning från sitt hemförsäkringsbolag enligt villkoren i bostadsrättstillägget eller kräva skadestånd enligt skadeståndslagen om föreningen eller någons granne vållat skadan uppsåtligt eller genom vårdslöshet.

Skador som letat sig ut från lägenheten regleras inte i bostadsrättslagen utan då blir allmänna skadeståndsrättsliga principer tillämpliga. Detta innebär att bostadsrättsinnehavaren är skyldig att svara för skador på andra delar av huset endast om det kan visas att han orsakat skadan genom vårdslöshet eller försummelse.

Exempel på dylika skador utanför lägenheten:

skador pga vatten som från ett otätt badrum runnit ner i bjälklaget/byggnadens stomme och till grannen nedanför.

Åtgärder vid höga fuktindikationer

- Bostadsrättsinnehavaren anmäler skadan till sitt försäkringsbolag
Samtidigt aviseras föreningens försäkringsbolag genom styrelsens försorg.
- Bostadsrättsinnehavaren anmodas redovisa för styrelsen sina planer med anledning av indikerade höga fukthalter.
- Stamreoveringen i aktuellt hus skall vara avslutad innan några reparationsåtgärder vidtages.
- Om skadan otvetydigt beror på läckage genom tätskikt eller vid golvbrunn bör detta åtgärdas inom cirka ett år.
- Höga fukthalter i huset stomme åtgärdas genom föreningen.
Om bostadsrättsinnehavaren brustit i sitt underhållsansvar kan dock föreningen utkräva skadestånd.
- Om det är troligt, att höga fuktindikationer beror på läckage i avloppsledningar förlagda i bjälklag, kommer föreningen att låta utföra ny fuktmätning cirka ett år efter stamreoveringens avslutande. Om det visar sig att de höga fukthalterna berott på läckage i ledningarna åligger det föreningen att åtgärda skadan.
Detta gäller framförallt då höga fukthalter indikerats i tak men inte i lägenheterna ovanför.