

En PM om Vattenskador

Sven Eklöf maj 2025

Vattenskador tillhör jämte brandskador de mest allvarliga skador man kan råka ut för som boende eller som bostadsrättsförening. Vattenskador uppstår där vatten kan tränga in eller läcka från fönster, hushållsapparater, vattenledningar, avloppsledningar och från värmeledningar.

Att upptäcka skadorna tidigt och att åtgärda dem snabbt är nycklar till att begränsa skadornas omfattning.

Hur kan man förebygga vattenskador och upptäcker dem?

1. För det första måste man skaffa sig en god kännedom om bostadens installationer. Var sitter avstängningsventiler för vatten? Det finns en eller två centrala ventiler i lägenheten för vardera varmt och kallt vatten. Ofta sitter de bakom kyl/frys. (Ingående information finns på hemsidan)
Kulventiler (ballofix) sitter oftast under diskbänk och ibland under handfat.
Avstängningsventil för diskmaskin sitter ihop med diskbänksblandaren.
Vid ett allvarligt läckage ska du snabbt kunna stänga av vattnet!
2. Håll rent i kylskåpets avrinningsventil längst ned i kylskåpet. Annars rinner defrostvattnet ut på golvet framför skåpet.
3. Skaffa underläggstråg under kyl och diskmaskin. På så sätt rinner alltid läckvatten ut på golvet framför maskinen och du upptäcker det snabbt.
4. Håll uppsikt på de skvallerventiler som finns i våtrummen och på vissa ställen i golvsockeln (hallarna i 4/5-orna – 2 st). Om det rinner vatten ur dessa är det läck i väggens installationer. Larma omedelbart! (Se bilder i slutet)
5. Kolla emellanåt rörledningarna fram till radiatorerna (elementen) om de känns fuktiga eller vatten finns på golvet
6. Kolla emellanåt utrymmet under diskbänken om det finns onormal väta. Där ska de vara torrt.

Hur man akut stoppar ett läckage.

Första åtgärden är att snarast få stopp på flödet genom att stänga ventiler enligt ovan. Är du osäker – ta hjälp av grannar eller någon i styrelsen. Ring felanmälan – dessa kan sända ut AKUT-bilar som åtgärdar flödet. Torka upp så gott det går. Försök få bort allt vatten du når eller ser.

Anmäl därefter skadan till styrelsen.

Hur man åtgärdar vattenskador.

Styrelsen kommer därefter beställa en undersökning av skadans omfattning. Detta kan innebära att man måste flytta skåp/installationer, bryta upp golv mm och att besöka andra lägenheter för att leta efter följdskador.

En rapport skrivs med rekommendationer om vilket avfuktungs- och återställningsarbete som måste göras. Denna rapport går med som bilaga när du anmäler skadan till ditt försäkringsbolag.

Med rapporten som grund begär styrelsen in offerter från olika företag – ofta kan försäkringsbolagen rekommendera lämpliga företag. När offerterna kommer in väljer styrelsen i samråd med de boende ett lämpligt företag.

Offerten måste därefter sändas till försäkringsbolagen för godkännande. Innan dess kan inte arbetet påbörjas. De boende får en offert på vad de ansvarar för och styrelsen en för sin ansvarsdel.

Oftast innebär arbetet att först river man upp och frilägger skadan. Sedan måste den avfuktas av det företag, som gjorde den ursprungliga undersökningen. Därefter kan arbetet med att återställa lägenheten påbörjas.

Så här fördelas ansvaret mellan bostadsrättsföreningen och den boende.

Ansvaret för vattenskador regleras enligt lag mellan förening och boende på detta sätt.

Föreningen har ansvaret för att åtgärda primärskadan - dvs själva läckaget.

Föreningen ansvarar också för felsökning, undersökning, friläggning, rivning uttorkning mm.

Föreningen (och dess försäkringsbolag) ansvarar även för återställandet av stommar och väggar.

Ytor och ytbeklädnad, dvs målning, parkett mm svarar den boende (och dess försäkringsbolag) för. Ofta innebär detta att ett åldersavdrag görs.

Följtkostnader för de boende – förstörda möbler, kläder, boende på hotell mm belastar dessa.

Föreningen har ett PBB - ca 60.000 kr i självrisk. Självrisk i de flesta hemförsäkringars bostadsrättstillägg är oftast 1500 eller 3.000 kr.



Skvallerhål i hall och i våtrum