

Inledning

- Bakgrund

I bostäder kostar vattenskadorna lika mycket som alla brand-, storm- och inbrottsskador tillsammans. Under 2000 registrerade försäkringsbolagen 73 342 vattenskador, vilka beräknades kosta 1,8 miljarder kronor. Till detta kommer försäkringstagarnas självrisker och avskrivningar. Självrisker och avskrivningar har sedan förra vattenskadeundersökningen ökat väsentligt. Under ett tiotal år har det pågått en utveckling där större bostadsbolag och företag har valt höga självrisker. Detta innebär att deras kostnader för vattenskador nu inte finns med i försäkringsbolagens statistik. Därtill kommer också alla de vattenskador som inträffar i oförsäkrade byggnader; många av kommunernas, landstingens och statens fastigheter är oförsäkrade. En faktor som är svår att värdera kostnadsmissigt är det besvär vattenskadan medför. För den drabbade som under veckor får leva med uppbrutna golv och sköta sin hygien i diskhon är detta minst lika påfrestande, som de extra utgifter vattenskadan för med sig. Vattenskador orsakar därtill miljöproblem och bidrar också till kapitalförstöring.

I början av 2000 tog VVS-Installatörerna tillsammans med de fyra största försäkringsbolagen initiativet till en ny landsomfattande vattenskadeundersökning. En arbetsgrupp fick i uppdrag att utreda hur en vattenskadeundersökning skulle kunna genomföras och fler berörda branschorganisationer, SBUF samt andra intressenter kontaktades för att projektet skulle få en så bred bas som möjligt.

- Syfte

Projektets syfte har varit att genomföra en rikstäckande undersökning av orsaker till vattenskador i byggnader.

Avsikten har varit att sammanställa ett detaljerat statistik- och faktaunderlag, som skall kunna användas för utveckling av arbetsmetoder, kvalitetskontroller och material inom bygg- och installationsbranscherna. Det skall också kunna utgöra underlag för skadeförebyggande verksamhet.

Undersökningen har utformats så att det är möjligt att jämföra resultatet med tidigare undersökningar och visa hur skadebilden förändrats under de senaste decennierna.

- Finansiärer

Projektet har finansierats av:

SBUF/VVS-Installatörerna

Länsförsäkringar AB

Folksam

If Skadeförsäkring AB

Trygg-Hansa AB

Byggkeramikrådet (BKR)

Måleribranschens Våtrumskontroll (MVK)

- Projektgrupp

Hans Alstermo	Byggkeramikrådet (BKR)
Leif Eriksson	Trygg-Hansa AB
Magnus Jansson	Måleribranschens Våtrumskontroll (MVK)
Bengt Johansson	Länsförsäkringar AB
Rolf Kling	VVS-Installatörerna, projektansvarig
Karl-Eric Larsson	Folksam
Hans Möller	If Skadeförsäkring AB
Sven-Eric Timm	Bostads AB Poseidon
Göran Wilson	Svenska Bostäder AB

Projektledare har varit Kenth Ström, K Ström Consulting. Dataprogram har utförts av Gunnar Andersson, GaData AB. Statistisk bearbetning och bedömning har utförts av Per Näsman, KTH. Bertil Jönsson, Boverket och Tor-Göran Malmström, KTH, har följt projektarbetet.

- Historik

De senaste decennierna har försäkringsbolagens sammanlagda ersättning för skador, orsakade av utströmmande vatten från ledningssystem och genom tätskikt i våtrum, ökat avsevärt.

Under 1976 uppgick antalet skador till 64 000 st och beräknades kosta 300 miljoner kronor.

Försäkringsbranschen bedömde då situationen så allvarlig att utvecklingens orsak måste kartläggas. Försäkringsbolagens Byggreparationskommitté, som var ett samarbetsorgan för vattenskadefrågor för försäkringsbolagen, genomförde en detaljerad analys av vattenskadorna. Analysen redovisades i rapporten "Vattenskador i villor och flerfamiljshus" som rönt stor uppmärksamhet och ledde till en konstruktiv dialog mellan försäkringsbolagen och byggbranschens inblandade parter.

Antalet vattenskador fortsatte dock att öka. Under 1986 uppgick antalet vattenskador till cirka 110 000 och kostnaden till 1,4 miljarder kronor.

Under 1986 och 1987 genomfördes en ny, detaljerad undersökning och analys av vattenskadorna. Resultatet redovisades i rapporten "Vattenskadorna i byggnader" som presenterades hösten 1987. Denna rapport visade att skadebilden hade förändrats sedan 1976. Skadeförebyggande åtgärder, produktutveckling, ändrade normer och föreskrifter hade påverkat vissa skadeorsaker positivt, t ex skador orsakade av diskmaskiner och expansionskärl. Skador orsakade av bristfälliga våtrum hade däremot ökat kraftigt.

Även denna rapport fick stor uppmärksamhet och ledde bland annat till utveckling av nya arbetsmetoder, bättre material och särskilda kvalitetssäkringssystem för våtrumsbyggande. Några exempel är bildandet av Byggkeramikrådet, BKR, Golvbranschens Våtrumskontroll, GVK och Måleribranschens Våtrumskontroll, MVK. Rapporten initierade förändringar i Svensk Byggnorm och påverkade försäkringsbolagens villkor vid vattenskadorna. Rapporten har också använts som utbildningsmaterial inom olika yrkesutbildningar.

I början av 1990-talet kunde en positiv förändring av vattenskadoutvecklingen konstateras, antalet skador per år minskade något. De senaste åren har dock trenden vänt igen och en ökning av antalet anmälda vattenskadorna har registrerats.

● Försäkringsvillkor år 2002

De ersättningsåtaganden de flesta försäkringsbolag tillämpar är liknande. Sammanfattningsvis gäller:

Hemförsäkringen täcker sådana skador på lösöre och viss inredning i bostadsrätt som orsakats av att vätska eller ånga oberäknat läckt eller strömmat ut från ledningssystem eller orsakats av läckage genom tätskikt i våtrum. Självrisken varierar mellan 1 200 och 1 500 kronor.

Villahem- och fritidshusförsäkringar innefattar båda dessutom skador på själva byggnaden. Den normala självrisken är 2 000 kronor men kan dock bli förhöjd om skadan orsakats av bristfällig vätsolering i badrum eller av frysning.

Fastighetsförsäkringar har normalt en högre grundsjälvrisk, lägst 7 procent av basbeloppet (37 900 kronor 1 januari 2002). En förhöjd självrisk gäller för byggnadsskada orsakad av vattenutströmning, om denna utströmning beror på förslitning, åldersförändringar eller uppenbart eftersatt underhåll. Förhöjningen motsvarar i regel 20 procent av basbeloppet. Därutöver varierar självrisken med den enskilda försäkringstagarens premieval. En högre självrisk resulterar i en lägre premie. Det har blivit allt vanligare att fastighetsägare väljer mycket höga självrisken vilket medför att de flesta vattenskadorna i fastigheter aldrig anmäls till försäkringsbolagen. Kostnaden för dessa skador hamnar därför utanför försäkringsbolagens statistik och utgör därmed ett stort mörkertal i den totala vattenskadekostnaden.

• Arbetsmetoder och begränsningar

Det material rapporten är baserad på har tagits fram genom en enkätundersökning utförd av försäkringsbolagens skadeinspektörer samt två bostadsbolags driftspersonal. I det ordinarie besiktningsarbetet har uppgifter om den skadade fastigheten noterats. Uppgifterna är t ex hustyp, skadeorsak, den skadade installationens ålder samt skadekostnad. Alla som deltagit har haft tillgång till ett dataprogram för inmatning av uppgifterna. Programmet är konstruerat så att risken för ologiska kombinationer av svar förhindras. Enkäterna har veckovis elektroniskt sänts in till VVS-Installatörerna där de lagrats i en databas. En statistisk bearbetning har sedan genomförts. Statistik har tagits fram för direkta jämförelser med 1977 och 1987 års vattenskaderapport samt för vissa andra uppgifter som bedömts intressanta för analys.

Avsikten har varit att fånga upp samtliga besiktigade vattenskador i Sverige under tidsperioderna 15 mars till 15 juni 2001 och 1 november 2001 till 1 mars 2002. Svartsperioderna har valts för att omfatta både klimatberoende skador och säsongsskador som frysskador och läckage från uppvärmningssystem.

Statistikprogrammet SAS har använts för statistisk bearbetning. Enkätblanketten med anvisningar redovisas som bilaga.

Totalt omfattar materialet 7 382 besiktigade vattenskador, vilka alla har kunnat bearbetas.

Vissa frågeställningar har uppstått vid insamling och bearbetning av datamaterialet, något som bör beaktas vid utvärderingen av undersökningen.

- Urvalsmetoden har sina begränsningar då det inte i förväg gick att planera vilka skador som kom att besiktigas. Villaskadorna har kommit att överrepresenteras, även med hänsyn till att villa-hemförsäkringarna utgör en mycket stor del av försäkringsbeståndet. Fastighets- och företagsförsäkringarnas höga självrisknivåer gör att småskador inte anmäls.
- Hög arbetsbelastning hos försäkringsbolagens skadeinspektörer i vissa landsdelar har tvingat dem att avstå från att delta i insamlingsarbetet. Detta har medfört att vi fått en ojämn geografisk fördelning i materialet. Materialet kan därför inte användas till att göra några geografiska jämförelser.
- Under undersökningsperioden inträffade ett omfattande strömavbrott i nordvästra Stockholm, vilket har medfört att vi fått en överrepresentation av skador orsakade av utströmning från kyl och frys.
- På cirka 7 procent av enkäterna har den verkliga skadekostnaden angivits, 88 procent har angivits som uppskattad kostnad och i 5 procent saknas uppgift om skadekostnad. Vi har valt att redovisa medelskadorna beräknat på samtliga i databasen ingående enkäter

med angiven skadekostnad. För att inte få bortfall i frekvenstabeller redovisas där alla enkätsvar.

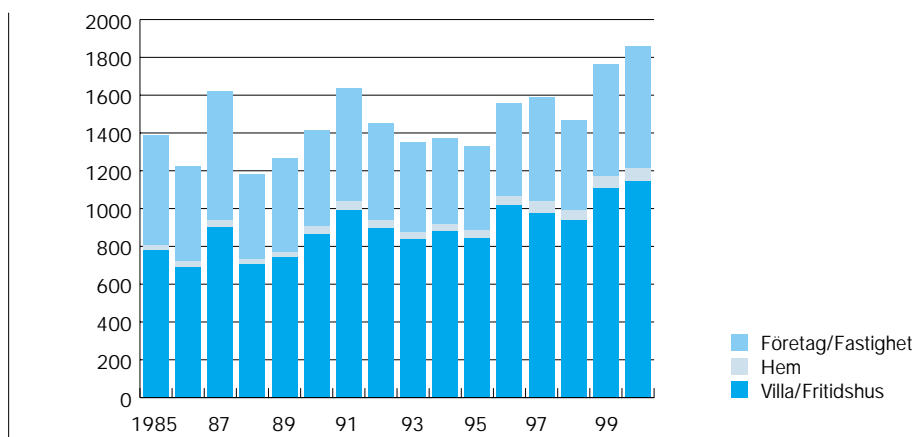
- Det har visat sig att enkätfrågorna har uppfattats olika av olika personer. Några frågor innehåller osäkerheter, eftersom det har varit möjligt att tolka svarsalternativens värdeinnehåll på olika sätt. Ibland har det varit svårt att exakt ange skadeorsak eller att identifiera materialet i den skadade detaljen. Frågan om branschstandard och typ av tätskiktssystem bakom, kakel på vägg respektive under keramik på golv, har också tolkats på olika sätt.
- Skadefrekvensen för de olika materialen är knuten till undersökningen. Den skadefrekvens som redovisas för olika material är rimligtvis knuten till hur vanliga dessa är. Endast i ett fall har det varit möjligt att få fram marknadsandelar för produkter.

Med beaktande av dessa faktorer ger rapporten en god bild av hur, var, när och varför vattenskador inträffar. Medelskadekostnaderna visar även de relativa kostnadsnivåerna för olika skadeorsaker.

• Total kostnad och antal skador

Kostnad, kkr för vattenskador 1985-2000.

Källa: Svenska
Försäkringsförbundet.



Försäkringsbolagens totala kostnad för reparation av vattenskador uppgick år 2000 till 1,8 miljarder kronor. Till detta kommer försäkringstagarnas självrisker och kostnad för avskrivningar som bedöms ligga på cirka 1 miljard kronor.

Fastighetsägare till flerfamiljshus har i regel valt höga självrisker, ofta ett till tio basbelopp. Detta medför att fastighetsägarna själva står för reparationskostnaden av vattenskador. Kostnaden för dessa vattenskador finns därför inte med i försäkringsbolagens statistik. För att få en uppfattning om hur stort detta mörkertal är har vi fått ta del av några allmännyttiga bostadsbolags vattenskadeskadestatistik för år 2000.

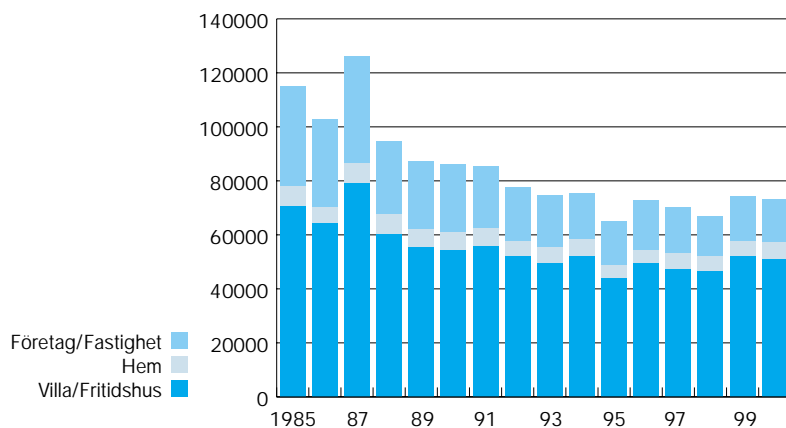
Dessa bolag förvaltade 30 000 lägenheter år 2000. Vi har applicerat deras vattenskadefrekvenser och medelskador på det totala lägenhetsbeståndet. Uppgiften om antal bostadslägenheter har hämtats från SCBs statistik över bostadsbeståndet år 2001. Med detta som underlag uppskattar vi kostnaden för vattenskador i flerfamiljshus som hamnar utanför försäkringsbolagens statistik till cirka 2,0 miljarder kronor.

Kostnaden för vattenskador i statligt-, kommunalt- och landstingsägda byggnader finns inte redovisad i någon tillgänglig statistik och ingår inte i vår bedömning av den totala skadekostnaden för vattenskador.

Kostnader för vattenskador år 2000 (miljarder kronor)

Försäkringsbolagens kostnader	1.8
Självrisker och avskrivningar	1.0
Flerfamiljshus	2.0
Stat, kommun, landsting	okänt
Totalt	> 4.8

Vattenskador kostar nu samhället minst 5 miljarder kronor per år.



Antal registrerade vattenskador 1985-2000.

Källa: Svenska Försäkringsförbundet.