

Bakgrund

”Vattenskadeundersökningen 2002” visade tydligt på brister i befintliga rörinstallationer och tätskikt och uppenbarade också stora brister i hur man bygger nu. Undersökningen rönt stor uppmärksamhet i media och i byggbranschen. Detta har lett till ett omfattande arbete i försöken att minska vattenskadornas omfattning i framtiden. Två stora arbetsgrupper med representation från beställare, konsulter, entreprenörer och leverantörer har tillsammans med Boverket arbetat fram rekommendationer till hur kommande byggregler bör vara utformade. Vissa byggmetoder har helt omvärderats. Rörbranschen har tagit fram ett nytt kvalitets- och utbildningsprogram som nu lanseras.

”Vattenskadeundersökningen 2002” byggde på ett stort skadematerial som samlats in av försäkringsbolagens skadepersonal i samband med besiktning av skador. En brist i undersökningen är att den innehåller relativt litet material om skador i flerbostadshus. Detta beror på försäkringsvillkorens uppbyggnad som gör att den försäkringspersonal som samlat in faktamaterialet bara i liten omfattning kommer i kontakt med skador i flerbostadshus.

Denna undersökning har tagits fram som ett komplement till ”Vattenskadeundersökningen 2002”. Undersökningen bygger på material från sju bostadsföretag som rapporterat fakta om vattenskador från sin verksamhet under minst ett halvår under perioden april 2003 till mars 2004.

● Projektgrupp

Kenth Ström, K Ström Consulting, projektledare

Rolf Kling, VVS-Installatörerna

Dataprogram Gunnar Andersson, GA Data AB

Statistisk bearbetning Per Näsman, Tekniska Högskolan i Stockholm

● Finansiärer

Projektet har finansierats av:

Svenska Byggbranschens Utvecklingsfond, SBUF

VVS-Installatörerna

Länsförsäkringar AB

Folksam

If Skadeförsäkring AB

Trygg Hansa AB

Byggkeramikrådet

● Försäkringsvillkor år 2005

En sammanfattning av de ersättningsåtaganden som är likartade för de flesta bolag:

Hemförsäkringen täcker sådana skador på lösöre och viss inredning i bostadsrätt som orsakats av vätska eller ånga oberäknat läckt eller strömmat ut från ledningssystem eller orsakats av läckage genom tät-sikt i våtrum. Självrisken varierar mellan 1200 och 1500 kronor.

Villahem- och fritidshusförsäkringar innefattar båda dessutom skador på själva byggnaden. Den normala självrisken är 2000 kronor men kan dock bli förhöjd om skadan orsakats av bristfällig våtisolering i badrum eller av frysning.

Fastighetsförsäkringar har normalt en högre grundsjälvrisk, lägst 7 procent av basbeloppet (39 400 kr den 1 januari 2005). 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 enskilde försäkringstagarens premieval. En högre självrisk resulterar i en lägre premie. Det har blivit allt vanligare att fastighetsförvaltare väljer mycket höga självrisker 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 sju bostadsbolags driftspersonal. Rapporteringen gjordes med hjälp av en checklista som togs fram till ”Vattenskadeundersökningen 2002”. Checklistan bygger ursprungligen på material från Försäkringsbranschens vattenskadeundersökning 1987.

De bostadsföretag som deltagit är:

Bostaden AB Umeå

Familjebostäder Stockholm

Familjebostäder Göteborg

Gavlegårdarna Gävle

Helsingborgshem Helsingborg

Stockholmshem Stockholm

Svenska Bostäder Stockholm

Till detta material har också lagts den skaderapporteringen som finns för flerbostadshus i "Vattenskadaundersökningen 2002".

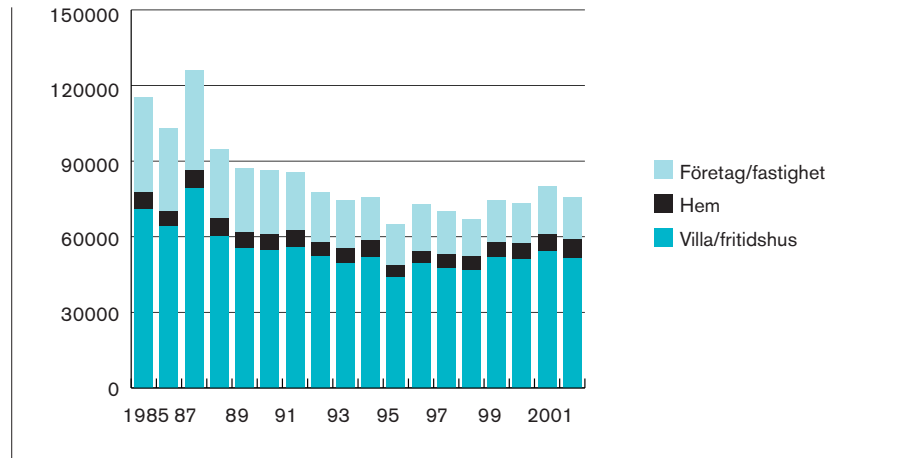
Totalt bygger redovisningen på 1253 skador.

En statistisk bearbetning av materialet har gjorts av Per Näsman, Tekniska Högskolan i Stockholm som också bedömt att det material som redovisas är statistiskt relevant. Statistikprogrammet SAS har använts för statistisk bearbetning. Enkätblanketten med anvisningar redovisas som bilaga.

● Total kostnad och antal skador

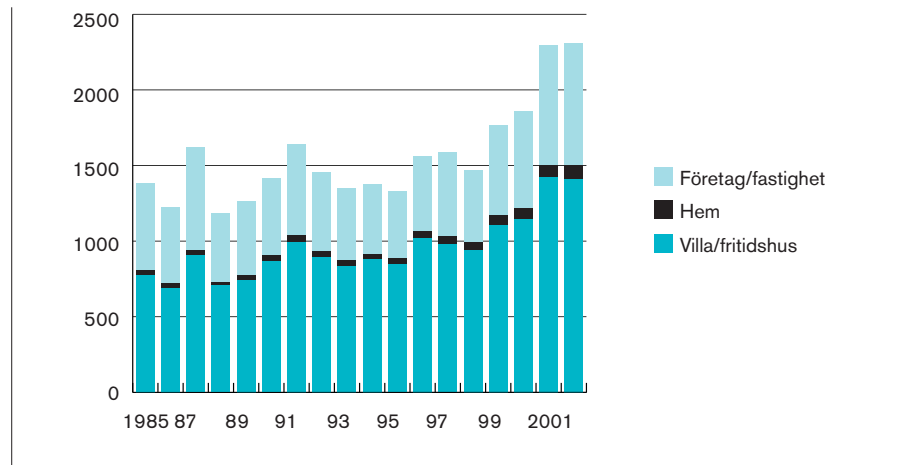
Antal registrerade vattenskador 1985-2002

Källa Svenska Försäkringsförbundet



Kostnad, kkr, för vattenskador 1985-2002

Källa Svenska Försäkringsförbundet



Försäkringsbolagens totala kostnad för reparation av vattenskador uppgick år 2002 i småhus till 2.2 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 vilket medför att de 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 30000 lägenheter år 2000. Med detta som underlag har vi applicerat deras vattenskadefrekvenser och medelskador på det totala lägenhetsbeståndet. Uppgiften om antal bostadslägenheter har hämtats från den senaste Folk- och bostadsräkningen år 1990. Med detta som underlag uppskattar vi kostnaden för vattenskador i flerfamiljshus som hamnar utanför försäkringsbolagens statistik till cirka 1,9 miljarder kronor. Utöver detta tillkommer kostanden för vattenskador i statligt-, kommunalt- och landstingsägda byggnader.

Kostnader för vattenskador år 2002 (miljarder kronor)	
Försäkringsbolagens kostnader (småhus)	1,4
Försäkringsbolagens kostnader (flerbostadshus)	0,8
Självrisker och avskrivningar	1,0
Flerbostadshus med höga självrisker	2,0
Stat, kommun, landsting	okänt
Totalt	>5.2

Totalt kostar nu vattenskador samhället drygt 5 miljarder kronor per år.

Kostanden för vattenskador ökar kraftigt trots att antalet anmälda skador gått ner något de senaste åren. Kostnaden för skador i flerbostadshus är totalt minst 2.8 miljarder kronor per år.