

Wat te doen bij een lekkage van de waterleiding: een handleiding

Sinds de oplevering van ons gebouw hebben zich regelmatig lekkages in onze waterleidingen voorgedaan. Deze lekkages deden zich op allerlei plekken in de waterleidingen voor. Er is geen duidelijk patroon waardoor en wanneer een lekkage optreedt.

Omdat de waterleidingen in de vloer en muren zijn weggewerkt, is vaak niet meteen duidelijk waar de lekkage zit. Ook is het vaak lastig hierdoor de lekkage snel te verhelpen. Sommige delen van de waterleidingen horen tot het VvE deel van het gebouw (herstelkosten zijn dus voor rekening van de VVE), sommige delen behoren tot het eigen appartement (herstelkosten voor rekening van de eigenaar). Lekkages kunnen veel schade opleveren aan het gebouw, het eigen appartement en dat van de burens.

Wanneer er zich een lekkage voordoet is er dus meestal sprake van een complex probleem dat opgelost moet worden waar velen bij betrokken zijn: de eigenaar (evt. de huurder in geval van verhuur) van het appartement waar de lekkage zich voordoet, de burens, de VvE, Munnik (onze beheerder), verzekeraar etc.

De praktijk leert dat voor ieder die erbij betrokken is, het niet altijd duidelijk is “wie – wanneer en wat” moet doen en waarvoor wie verantwoordelijk is.

Wij hebben daarom een korte handleiding opgesteld: “hoe te handelen bij een lekkage”. De stappen die ondernomen moeten worden zijn als volgt;

- de eigenaar (of huurder) bij wie zich waterschade voordoet, start direct zelf eerst een visueel onderzoek om de eventuele bron van oorzaak vast te stellen:
 - * Komt de lekkage uit het eigen appartement dan maakt de eigenaar (of huurder) foto's van de schade en van de vermoedelijke bron van de oorzaak
 - * Komt de lekkage vermoedelijk van een boven of naastgelegen gelegen appartement dan wordt dit gemeld bij betreffende burens/eigenaren en wordt gezamenlijk getracht visueel te vaststellen waar de bron van lekkage is. Er worden foto's gemaakt van de schade en de vermoedelijke bron van oorzaak
 - * Komt de lekkage van buiten zoals dak, buitengevel of een gemeenschappelijke ruimte, ook dan worden foto's gemaakt van de schade en van de vermoedelijke bron. In dat geval wordt ook het bestuur van de VvE geïnformeerd.
- de eigenaar van het appartement, waar de oorzaak van de lekkage ligt, is altijd hoofdverantwoordelijk voor de oplossing en afwikkeling van het herstelproces en het contact met Munnik.
- de eigenaar van het appartement waar de lekkage (vermoedelijk) ligt, moet Munnik informeren met een zo nauwkeurig mogelijke omschrijving van wat er aan de hand is, (voorzien van foto's) en verzoeken om een loodgieter opdracht te geven voor onderzoek en het opstellen van een herstelplan en –begroting.
- door Munnik wordt aan een loodgietersbedrijf opdracht gegeven onderzoek te doen naar de oorzaak van de schade en om een herstelplan en -begroting op te stellen

- als de oorzaak niet meteen te traceren is, is nader detectieonderzoek meestal nodig voordat een herstelplan en -begroting gemaakt kan worden.
- het geven van de opdracht voor onderzoek wordt altijd gedaan door Munnik. De uiteindelijke 'eigenaar' van waar de bron van de lekkage zich in bevindt, is de kostendrager van het onderzoek als blijkt dat deze kosten niet of slechts deels verhaald kunnen worden op een verzekeringspolis. In Artikel 9 en 18 van de statuten van de VvE staat uiteengezet wie 'eigenaar' is van de zaken in én buiten het appartement, ofwel de VvE of de eigenaar zelf.
- bij een vermoedelijke lekkage van een waterleiding, dient als eerste actie altijd de hoofdkraan afgesloten te worden, de eigenaar (of huurder) is hiertoe verplicht, mede om onnodige vervolgschade te voorkomen.
- buren moeten ingelicht worden.
- de veroorzakende eigenaar moet bij inboedelschade, meerwerk schade of een aansprakelijkheid altijd zelf zijn eigen inboedel- en aansprakelijkheidsverzekeraar inlichten en inschakelen.
- buren (en evt. huurder) met waterschade aan de inboedel en of meerwerk, benaderen hun eigen inboedelverzekeraar voor eventueel schadeverhaal.
- eigenaren en burens geven door aan Munnik welke verzekeraar dit betreft en eventuele contactpersonen.
- Munnik schakelt de opstalverzekering van de VvE in.
- de verzekeringsexperts van de verzekeraar van de eigenaar, burens (en evt. huurder) en VvE beoordelen de schadeverdeling, Munnik coördineert dit.
- het inschakelen van een loodgieter of deskundige(n) door de eigenaar buiten Munnik om, is altijd voor rekening en risico van de eigenaar. Dit geldt ook wanneer de lekkage in het weekend of avond plaats vindt en Munnik niet direct bereikbaar is.
- als er sprake is van een calamiteit die niet beheerst kan worden door het dichtdraaien van de hoofdkraan van het betreffende appartement kan, eventueel na overleg met een bestuurslid van de VvE, de hoofdkraan voor de watertoevoer van het hele complex in de hydrofooruimte worden dicht gedraaid.
- de primaire rol van Munnik is het borgen van het VvE belang, namelijk dat de oorzaak van lekkage wordt opgespoord en verholpen, en het eventuele herstel van schade aan de collectieve onderdelen van het gebouw.
- de verantwoordelijkheid voor het herstel van schade in het eigenappartement en bij de burens, ligt bij de eigenaar van het appartement waar de lekkage zich voor doet, voor zover de opstalverzekering van de VvE hier geen dekking voor biedt.

Elke lekkage zal in praktijk weer net iets anders zijn. Per situatie zijn mogelijk nog andere (tussen) stappen nodig en moeten onderling nadere afspraken worden gemaakt wie actie onderneemt en verantwoordelijk is. Deze handleiding als basis, maakt het echter gemakkelijker om hierover onderling nadere afspraken te maken.

Vragen en feedback aan het bestuur over deze handleiding zijn/is altijd welkom.