

Ansvarsfördelning vid vattenskador

Vad säger bostadsrättslagen om vattenskador?

Tillämpliga bestämmelser

I bostadsrättslagen (nedan BRL) är det framför allt följande två bestämmelser som reglerar underhållsansvaret mellan föreningen och bostadsrättshavarna.

I 7 kap. 4 § anges att det åligger föreningen att, sedan tillträde medgetts, hålla lägenheten och huset i gott skick, i den mån ansvaret inte åvilar bostadsrättshavaren enligt 7 kap. 12 §. I denna bestämmelse anges även, med hänvisning till 7 kap. 2 §, att om föreningen inte fullgör sin reparationsplikt m.m. kan bostadsrättshavaren ha rätt till ersättning för skada.

För att kunna ta ställning till vem som har underhållsansvaret – föreningen eller den enskilde medlemmen – måste man alltså först titta i bestämmelsen i 7 kap. 12 §.

7 kap. 12 § BRL – Huvudregeln (första stycket):

Enligt 7 kap.12 § första stycket har bostadsrättshavaren huvudansvaret för lägenhetens skick (det s.k. inre underhållsansvaret), om inte annat har bestämts i stadgarna. Vad ingår då i lägenheten? Till lägenheten brukar rummets golv, väggar och tak, inredningen i rummen, glas och bågar i fönster samt lägenhetens inner- och ytterdörrar räknas. En sådan uppräkningslista är dock oftast inte tillräcklig eftersom det kan vara svårt att dra någon gräns mellan respektive bostadsrättshavarens golv och tak, och många föreningar har därför preciserat ansvarsfördelningen i sina stadgar.

Till lägenheten kan vidare höra ledningar av olika slag. Om inte dessa ledningar omfattas av föreningens ansvar (enligt bestämmelserna i andra stycket – se nedan) och föreningen inte har åtagit

sig ett mer vittgående underhållsansvar i stadgarna, är det bostadsrättshavaren som svarar för underhållet av ledningarna i fråga.

Huvudregeln i första stycket är dispositiv och föreningen kan alltså precisera i stadgarna vad som ska hänföras till det inre underhållet. Ansvarsfördelningen får dock inte genom stadgarna ändras till medlemmarnas nackdel, t.ex. genom att bostadsrättshavarens underhållsskyldighet utsträcks till att avse en annan del av huset än den egna lägenheten. Det går inte heller att genom bestämmelser i stadgarna ålägga bostadsrättshavaren underhållsskyldighet i det avseende som gäller enligt andra stycket, d.v.s. ansvaret för vissa ledningar.

Undantag från huvudregeln (andra stycket):

Från huvudregeln att det är bostadsrättshavaren som svarar för det inre underhållet görs i andra stycket undantag för reparation av lägenhetens ledningar för avlopp, värme, gas, elektricitet och vatten. Detta gäller dock endast under förutsättning att det rör sig om

- en ledning som föreningen har försett lägenheten med, samt
- att ledningen tjänar fler än en lägenhet (tidigare benämnt "stamledning").

Förutsatt att båda dessa två förutsättningar är uppfyllda är det således föreningen som har ansvaret för en sådan ledning. I annat fall är det bostadsrättshavaren som bär ansvaret enligt huvudregeln i första stycket.

När föreningen fullgör sitt underhållsansvar för ledningar etc. måste ofta ingrepp göras genom att ex. golv bryts upp eller inredning måste tas bort. Därefter ska ett återställande ske. Av praktiska skäl kan en reparation medföra att standarden i lägenheten blir högre än vad bostadsrättshavaren egentligen kan kräva. Högsta domstolen har dock i ett rättsfall från 2011 uttalat att om nödvändiga reparationsåtgärder leder till en standardhöjning medför detta inte att bostadsrättshavaren är skyldig att ersätta föreningen för detta.

Brand- eller vattenledningsskada (tredje stycket):

Vid en brand- eller vattenledningsskada är bostadsrättshavaren endast ansvarig om skadan uppkommit genom vårdslöshet eller försummelse av bostadsrättshavaren eller av vissa personer som av denne fått tillträde till lägenheten. I alla andra fall är det alltså föreningen som bär ansvaret för skadan och för de ev. följdskador som kan ha uppstått.

Den krets av personer för vilken bostadsrättshavaren svarar utgörs av dem som hör till hans hushåll eller gästar honom, dem som han har inrymt i lägenheten och dem som utför arbete i lägenheten för hans räkning. Däremot hör inte den som levererar beställda varor i lägenheten eller som oombedd söker upp bostadsrättshavaren hit.

När det gäller vattenskador är det avgörande för om denna bestämmelse ska bli tillämplig eller inte om vattenskadan i fråga är att betrakta som en s.k. vattenledningsskada. I förarbetena till BRL och rättspraxis har bl.a. följande uttalats när det gäller vattenledningsskador.

- En "ledning med vatten under tryck".
- En "tappvattenledning", alltså inte skada p.g.a. vattenläckare från ledningar och anordningar för ex. värme.
- En skada på en sådan ledning.
- En diskmaskin som kopplats till en vattenledning utgör inte en sådan ledning.

Sammanfattning av rättslaget

Vad som händer inuti en bostadsrättslägenhet ansvarar normalt bostadsrättshavaren för, såvida inte felet eller skadan beror på något som föreningens ansvarar för, t.ex. en vattenläcka på en stamledning.

En bostadsrättshavare kan dock bli ansvarig för reparationer p.g.a. brand- eller vattenledningsskada om skadan uppkommit genom dennes vållande eller vårdslöshet. Detta gäller även om någon annan, som bostadsrättshavaren ansvarar för, uppträder försumligt och därmed orsakar skadan.

Vattenskador i praktiken:

I en bostadsrättsförening står medlemmen – som sagt – för reparationer och underhåll av sin egen lägenhet (det inre underhållsansvaret), medan föreningen står för det som finns utanför, d.v.s. i den övriga delen av huset (det yttre underhållssvaret). Detta regleras i BRL och i föreningens stadgar.

Samma ansvarsfördelning gäller vid en vattenskada. En skillnad är dock att vid en vattenskada finns det undantag kring vem som ansvarar för reparationerna, beroende på vad det är för skada. En vattenskada kan, som även framgår ovan, bero på en skada på en vattenledning eller ha någon annan orsak. Därför är det alltid viktigt att tidigt fastställa vem som har det ansvaret. Föreningen behöver också fastställa om skadorna orsakats på grund av att någon varit vårdslös, eftersom ansvaret då kan ändras. Se även schema på sidan 6.

Övriga vattenskador

Om det inte rör sig om en vattenledningsskada, utan en vattenskada som har någon annan orsak, ansvarar bostadsrättshavaren för reparationen av de skador som inträffat inne i lägenhet, oavsett om han själv är orsak till skadorna eller inte. Föreningen ansvarar, som anförts ovan, för skador utanför lägenheten. Vid bedömningen av vem som ska stå för reparationen måste man givetvis även se efter vad det står i föreningens stadgar – då ansvarsfördelningen kan ha reglerats på något annat sätt.

I branschen använder man sig en väletablerad modell som kallas "3U". Denna innebär att vid en vattenskada ansvarar föreningen (om inget annat anges i stadgarna) för:

- Utredning
- Utrivning
- Uttorkning

På motsvarande vis ansvarar bostadsrättshavaren för att:

- Återställa tätskikt och allt underliggande som är en förutsättning för ytskikten.
- Återställa ytskikten.
- Återmontera vitvaror etc.

I vissa fall kan bostadsrättshavaren ha rätt till ersättning för sina reparationskostnader. Har skadorna i lägenheten uppkommit p.g.a. att bostadsrättsföreningen har eftersatt sin reparationsskyldighet ska föreningen ersätta bostadsrättshavaren för dennes reparationskostnader. Samma sak gäller om bostadsrättsföreningen på annat sätt har varit vårdslös eller försumlig, och därigenom orsakat skadan i lägenheten.

Vattenskador på fastighetens yttre ska som sagt alltid repareras av föreningen. Har skadan orsakats genom att en bostadsrättshavare eller någon som denne svarar för, har varit vårdslös eller försumlig kan dock föreningen kräva ersättning för sin reparationskostnad från bostadsrättshavaren.

Vattenledningsskada

Föreningen ansvarar enligt BRL för reparationer av trycksatta tappvattenledningar om föreningen har försett lägenheten med ledningarna och dessa tjänar fler än en lägenhet. Till skillnad från vid övriga vattenskador ansvarar föreningen även för följdskador inne i en lägenhet som uppkommit p.g.a. en vattenledningsskada, t.ex. måste föreningen stå för reparation av badrum, bjälklag och trossbotten – även till grannen under, om skadan skulle vara så pass allvarlig.

Det är endast i undantagsfall som bostadsrättshavaren ansvarar för att reparera följdskadan; nämligen om denne eller någon som denne ansvarar för har varit vårdslös eller försumlig. Detta kan dock vara mycket svårt för föreningen att bevisa.

Vattenskada utifrån

Vattenskador i en bostadsrättslägenhet kan även uppstå p.g.a. en vattenskada utifrån. En vanlig orsak är ett läckande yttertak. Ansvarsfördelningen blir då att föreningen reparerar taket och bostadsrättshavaren får reparera på egen bekostnad inne i lägenheten.

Ett läckande yttertak beror i vissa fall på dåligt underhåll och bristfällig besiktning, något som är föreningens ansvar. Detta medför att föreningen kan bli ersättningsskyldig för skadorna i bostadsrättshavarens lägenhet. För att föreningen ska bli ersättningsskyldig krävs att den varit försumlig, d.v.s. vetat om att skadan funnits och sedan låtit bli att reparera denna.



