

Vad gäller vid vattenskada?



När en mer omfattande vattenskada inträffar uppstår ofta mycket komplicerade tvister om vem som ska göra vad och vem som ska betala skadan. Vad är det som gäller?

Mycket förenklat kan man säga att bostadsrättshavaren ansvarar för att hålla lägenheten i gott skick (med undantag av de ledningar föreningen försett lägenheten med och som flera lägenheter är anslutna till). Föreningen ansvarar för resten av fastigheten. Till lägenheten hör även förråd, balkong och uteplats som upplåtits med bostadsrätt, och samma gränsdragningsprinciper tillämpas. Det gör att bostadsrättshavaren har ett omfattande ansvar när det gäller åtgärder och inklusive ändringar. I praktiken ett nästan lika stort ansvar som den som äger en villa eller ett hus har för sin bostad.

Det ansvar bostadsrättshavaren har för lägenheten, och föreningen för resten av fastigheten, brukar kallas "underhållsansvar". Trots att det omfattar mycket mer än bara underhåll.

FÖRENINGEN KAN GENOM stadgarna minska men aldrig utvidga bostadsrättshavarens ansvar utöver vad lagen anger. Stadgarna anger oftast att bostadsrättshavarens ansvar omfattar rummets väggar, golv och tak samt underliggande skikt fram till det bärande betongbjälklaget.

HUVUDREGELN ÄR ATT bostadsrättshavaren på egen bekostnad dels ska underhålla lägenheten och dels reparera den om den blir skadad. Detta gäller oavsett om skadorna uppkommit genom eget vållande, på grund av annans vållande eller genom ren olyckshändelse. Bostadsrättshavaren har tillsynsansvar för lägenheten och ska förebygga risk för uppkomst av skada, genom reparation eller renovering, så snart sådan risk kan misstänkas finnas. Föreningen har också en viss rätt att ingripa om bostadsrättshavaren försummar sitt ansvar och äventyrar någon annans säkerhet eller det finns risk för att det kan uppstå omfattande skador i fastigheten. Exempelvis kan så vara fallet när det uppstår vattenskador.

Det finns ett undantag från denna huvudregel. Det är om skadan uppstått genom brand eller vattenledningsskada och bostadsrättshavaren inte kan anses ansvarig för skadans uppkomst. I den typen av fall är det föreningen som har underhållsansvaret och även ska ta kostnaden för de åtgärder som krävs.

Med "vattenledningsskada" menas endast skada som uppstått genom vattenutströmning från tappvattenledning (varm- eller kallvatten till kran), inga andra typer av vattenskador.

NÄR EN BOSTADSRÄTTSHAVARE uppfyllt sitt underhållsansvar och reparerat en skada som uppstått kan han rikta betalningskrav mot någon som är ersättningsskyldig enligt lag eller avtal. I många fall utgår ersättning enligt avtalsvillkoren i den försäkring som tecknats för bostadsrätten. Om det är en granne eller någon annan som orsakat skadan kan bostadsrättshavaren kräva skadestånd av denne. Det kan vara så att föreningen vållat skadan genom att åsidosätta sitt reparationsansvar för exempelvis ett läckande tak eller en läckande värme- eller avloppsledning.

Föreningen är alltid skyldig att åtgärda skador som ligger utanför den enskilda bostadsrättshavarens, oavsett om skadan uppstått genom eget vållande, annans vållande eller genom ren olyckshändelse.

"Huvudregeln är att bostadsrättshavaren på egen bekostnad dels ska underhålla lägenheten och dels reparera den om den blir skadad."

Däremot är föreningen aldrig skyldig att avhjälpa skada inom bostadsrättshavarens ansvarsområde, om det inte rör sig om undantagsfallen brand- och vattenledningsskada. Föreningen saknar nämligen laglig rätt att bekosta åtgärder inom bostadsrättshavarens ansvarsområde, såvida inte föreningen vållat skadan eller på annan klar rättslig grund är ersättningsskyldig.

Om föreningen bekostar åtgärder utanför sitt ansvarsområde finns risk att de styrelseledamöter som medverkat vid beslutet kan bli skadeståndsskyldiga. Orsaken är att man som styrelseledamot inte får medverka till att belasta föreningen med kostnader som inte föreningen enligt stadgar eller lag ska bära.