

Ansvarsfördelning vid skador i lägenheten

Bostadsrättslagen, 7 kap., 12 § /Bostadsrättslag (1991:614)

Bostadsrättshavarens ansvar för lägenhetens skick

12 § Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad hålla lägenheten i gott skick, om inte något annat bestämts i stadgarna eller följer av andra-femte styckena. Detta gäller även mark, om sådan ingår i upplåtelsen.

Bostadsrättshavaren svarar inte för reparationer av ledningar för avlopp, värme, gas, elektricitet och vatten, om föreningen har försett lägenheten med ledningarna och dessa tjänar fler än en lägenhet. Detsamma gäller ventilationskanaler.

För reparationer på grund av brand- eller vattenledningsskada svarar bostadsrättshavaren endast om skadan uppkommit genom

1. hans eller hennes egen vårdslöshet eller försummelse, eller
2. vårdslöshet eller försummelse av
 - a) någon som hör till hans eller hennes hushåll eller som besöker honom eller henne som gäst,
 - b) någon annan som han eller hon har inrymt i lägenheten, eller
 - c) någon som för hans eller hennes räkning utför arbete i lägenheten.

För reparation på grund av brandskada som uppkommit genom vårdslöshet eller försummelse av någon annan än bostadsrättshavaren själv är dock denne ansvarig endast om han eller hon brustit i omsorg och tillsyn.

Tredje stycket gäller i tillämpliga delar om det finns ohyra i lägenheten. Lag (2003:31).

Huvudregeln är alltså:

Att bostadsrättshavaren ska hålla lägenheten i gott skick, underhålla och reparera, oavsett vem eller vad som orsakat skadan, till de delar som framgår av bostadsrättsföreningens stadgar.

Stadgarnas fördelning av ansvaret framgår av dokumentet "Vem svarar för underhållet?" som finns under rubriken "Ansvarsfördelning" på hemsidan, flik: "Limnologen 2".

Vattenskada/ Vattenledningsskada

Den springande punkten i tolkningen av lagen är huruvida skadan ska anses som vattenskada eller som vattenledningsskada. I samband med att vårt försäkringsbolag Folksam, efter en anmälan från föreningens sida, lämnar besked om hur skadan kommer att hanteras, meddelar de huruvida skadan ska betraktas som det ena eller andra.

Vid vattenskada är det ett delat ansvar. Då svarar bostadsrättshavaren för reparationer inne i lägenheten (se: "Ansvarsfördelning"). I detta fall faller även eventuella åldersavdrag för tapeter, målning, golvmaterial etc. på bostadsrättshavaren.

Som vattenskada betraktas t.ex. läcka från avloppssystem, värmeinstallationer och brister i tätskikt.

Vid vattenledningsskada är det föreningens ansvar att bekosta även följdskador inne i lägenheten, inklusive eventuella åldersavdrag.

Som vattenledningsskada betraktas följdskadorna av en utströmning från tappvattenledning (trycksatt kall- eller varmvatten med drickbart vatten).

Hit räknas inte följdskador vid läckage från värmeledningar/radiatorledningar eller läckage från påkopplad utrustning (t.ex. diskmaskin, tvättmaskin etc.). Dessa skador är att betrakta som vanliga vattenskador, med uppdelat ansvar.

Utifrån kommande vatten

Skador pga läckage av vatten utifrån, t.ex. i taket, under golvrösklar etc. ersätts inte av försäkringarna. Där föreligger ett underhållsansvar för fastighetsägaren, att tillse att sådana läckor inte kan uppkomma.

Brandskador

Som framgår av ansvarsparagrafen ovan, svarar föreningen för alla skador, också inne i lägenheterna, vid brand.

Undantag

Lägenhetshavaren betalar skador i sin egen lägenhet, men inte i andra lägenheter som eventuellt skadas, om hen är vållande enligt tredje avsnittet i paragrafen ovan.

Anmälan av skada

Oavsett ansvar, bör såväl föreningen, som den som drabbas av skada, anmäla det inträffade till respektive försäkringsbolag. Det faller på deras lott att avgöra skadans karaktär, och därmed ansvarsfördelningen.