



## Ansvarsfördelning mellan bostadsrättsförening och medlem vid vattenskada

Vattenskador i fastigheten är bland det mest kostsamma en bostadsrättsförening kan drabbas av. Även om fastighetsförsäkringen tar en del av kostnaden är självriskan hög och åldersavdragen betydande. Regleringen om vem som ansvarar för en uppkommen vattenskada och för att bekosta nödvändiga reparationer är snårig och ofta blir det föreningen som ägare av fastigheten som får stå för större delen av kostnaden, i vissa fall efter att ha åtgärdat skador föreningen inte varit skyldig att åtgärda. Av den anledningen finns det skäl att klargöra regelverket om ansvar vid vattenskada, så att ansvaret för att åtgärda och bekosta reparation av vattenskada fördelas rätt och föreningen undviker att bära större ansvar och kostnader än den är skyldig till.

Utgångspunkten för fördelningen av ansvar mellan förening och bostadsrättshavare regleras i 7 kap 4 § och 7 kap 12 § bostadsrättslagen. Bestämmelsen i 12 § anger att huvudansvaret för lägenhetens skick, det s.k. inre underhållet, åvilar bostadsrättshavaren.

Ansaret motiveras av att bostadsrätt är en nyttjanderätt utan begränsning i tiden, som därmed i visst hänseende kan likställas med äganderätt.

I praktiken innebär bostadsrättshavarens underhållsskyldighet att åtgärda och bekosta underhåll och reparation av golv, väggar och tak samt inredning i den egna lägenheten. Föreningens ansvar omfattar underhåll och reparation av allt därutöver, såsom tätskikt, bjälklag, bärande väggar, yttertak och gemensamma utrymmen i fastigheten.

Bostadsrättshavarens ansvar för det inre underhållet kan inskränkas i stadgarna. Inget hindrar således att föreningen åtar sig att svara för underhållet av samtliga utrymmen i huset. Bostadsrättshavarens underhållsskyldighet får dock inte utsträckas till att avse en annan del av huset än den egna lägenheten. Lagen är därmed tvingande på så sätt att bostadsrättshavaren inte genom stadgeföreskrifter kan åläggas ett mer långtgående ansvar än vad som följer av § 12.

För att fördela ansvaret vid en uppkommen vattenskada är det avgörande att identifiera skadeorsaken och vilken typ av skada som uppstått. Distinktionen i det hänseendet är *vattenskada* eller *vattenledningsskada*.

Om skadorna i fastigheten orsakats av en vattenskada, träder huvudregeln om ansvarsfördelning in. Är skadan exempelvis orsakad av en översvämning i ett badkar, med följderna att vatten runnit ut i lägenheten, ned genom bjälklag och drabbat två underliggande lägenheter, så fördelas ansvaret som utgångspunkt enligt följande; föreningen ansvarar för rivning, avfuktning och

återställande av bjälklag, trossbotten m.m., och respektive bostadsrättshavare för det inre i sina lägenheter. Det kan vara upprörande för bostadsrättshavarna till de underliggande lägenheterna att bekosta sina ytskikt när skadorna orsakats av bostadsrättshavaren med badkaret, men så är utgångspunkten för ansvarsfördelningen. Vid en vattenskada har föreningen således inget ansvar för att åtgärda och bekosta ytskikten i de drabbade lägenheterna, utan ansvaret faller på bostadsrättshavarna själva. Detsamma gäller vid alla vattenskador som inte orsakats av utströmning från en trycksatt vattenledning.

En särskilt kritisk skada för en bostadsrättsförening är skador på fastigheten orsakade av utifrån kommande vatten. Dels är utifrån kommande vatten sällan en ersättningsbar skadeorsak i föreningens fastighetsförsäkring, dels är skadorna ofta omfattande och kan ha drabbat vindsutrymmen och flera lägenheter. Fördelning av ansvaret för åtgärdande, reparation och bekostnad sker enligt huvudregeln, dock under förutsättning att skadan inte uppkommit på grund av föreningens försumlighet; bristande underhåll av taket eller att läckaget pågått en längre tid utan att föreningen agerat.

Är skadan i stället orsakad av en vattenledningsskada, det vill säga läckage på en trycksatt vattenledning som föreningen försett fastigheten med och som tjänar fler än en lägenhet, är föreningen ansvarig för rivning, avfuktning och återställande av *samtliga* skador i fastigheten, även skador hänförliga till lägenheternas inre.

Undantaget från reglerna om ansvarsfördelning vid vattenskador enligt ovan är då skadan uppkommit genom vårdslöshet. Det gäller såväl bostadsrättshavarens egen vårdslöshet som familjemedlems-, besökares- eller anlitad hantverkarens vårdslöshet.

Har skadan uppkommit genom vårdslöshet har de skadedrabbade, såväl förening som annan medlem, rätt till ersättning för skada. Sådana processer är emellertid förknippade med avsevärda bevisvårigheter; skadan har ofta uppstått i en lägenhet utan några närvarande vittnen. Även föreningen kan bli principiellt skadeståndsansvarig i förhållande till skadelidande, om skadan uppstått till följd av föreningens direkta vållande eller genom att föreningen brustit i sin underhålls- eller reparationskyldighet av fastigheten.

Sammantaget kan ansvaret för att åtgärda skadorna initialt fördelas utifrån reglering i lag och stadgar. Ansvaret för att i slutändan bekosta åtgärdandet kan dock avvika från dessa huvudregler om skadan orsakats genom föreningens eller bostadsrättshavarens vårdslöshet eller försummelse. En ytterligare faktor som kan påverka ansvaret är då de inblandade bostadsrätterna överlåtits och skadevållande eller skadelidande trätt ut som medlem i föreningen.

För att tillse att ansvar och kostnader fördelas rätt när skadan väl är framme krävs att föreningen är observant på aktuella lag- och stadgebestämmelser, och i vissa fall kan det vara gynnsamt att anlita juridisk expertis.

**Jenny Thorman, biträdande jurist**

[jenny.thorman@steinmann.se](mailto:jenny.thorman@steinmann.se)

 ADVOKATFIRMAN  
STEINMANN