

Ansvarsfördelning – för skador i och utanför lägenheten

Ansvarsfördelning mellan bostadsrättsförening och bostadsrättshavare. I denna broschyr kan du läsa mer om vem som bär ansvaret för skador i och utanför lägenheten.





Ansvaret för skador i lägenheten

Allmänt om vem som ansvarar för vad?

Föreningen ansvarar enligt bostadsrättslagen för de delar av huset och marken som inte bostadsrättshavarna ansvarar för. Man brukar tala om yttre underhåll som föreningen ansvarar för respektive inre underhåll som bostadsrättshavarna ansvarar för. Vem som närmare ansvarar för vad specificeras i föreningens stadgar.

Grundregeln är att bostadsrättshavaren på egen bekostnad ska hålla sin lägenhet, och eventuell mark som ingår i upplåtelsen, i "gott skick". I "gott skick" ingår att svara för och bekosta löpande underhåll, byta ut delar när så behövs samt att åtgärda skador oavsett anledningen till en skada eller vem som har orsakat den. Om någon uppsåtlig eller av vårdslöshet har vållat en skada kan bostadsrättshavaren kräva denne på ersättning. Det styrs dock av skadeståndsrättslig reglering (inte av bostadsrättslagen och föreningens stadgar) och är en senare fråga som inte påverkar det ursprungliga ansvarsförhållandet mellan förening och bostadsrättshavare.

Vid en skada – exempelvis en vattenskada – ska enligt huvudregeln var och en svara för sina delar så som underhållsansvaret är fördelat enligt lag och stadgar.

Ett exempel: Ett avloppsrör läcker vatten i ett badrum. Det rör sig om en inre ledning (alltså en ledning i väggen) som har orsakat fuktskador på såväl ytskikt som stommar. Enligt Riksbyggens normalstadgar svarar föreningen för inre ledningar samt stommar. Bostadsrättshavaren ansvarar för ytskiktet. Föreningen ska alltså i första hand åtgärda avloppsröret och stommarna medan bostadsrättshavaren ska stå för att åtgärda ytskiktet. Har endera parten vållat skadan kan dennes ansvar utvidgas. Har avloppsröret brutit på grund av att föreningen inte skött sin underhållsplikt kan föreningen komma att få stå för kostnaderna för att åtgärda bostadsrättshavarens delar. Är det istället bostadsrättshavaren som gjort en icke fackmannamässig renovering och därigenom skadat avloppsröret kan föreningen kräva bostadsrättshavaren på kostnaderna för att åtgärda föreningens delar. Frågan om ett eventuellt utökat ansvar är dock som redan nämnts en senare fråga. Hittar man ingen som vållat skadan är man tillbaka i ursprungsläget: var och en står för sina ansvarsdelar enligt stadgarna.

Särskilt om brand- och vattenledningsskador

Som framgår har bostadsrättshavaren underhållsansvaret för lägenheten (förutom för vissa ledningar med mera). Det finns dock ett viktigt undantag.

När det gäller brand- och vattenledningsskador har föreningen ett utökat ansvar. Då är det som utgångspunkt föreningen som ansvarar, både för skador i lägenheten och eventuella följskador på andra lägenheter samt övriga delar av huset – förutsatt att inte skadan uppkommit genom vårdslöshet eller försummelse från bostadsrättshavaren. Anledningen till den speciella ansvarsfördelningen vid brand- och vattenledningsskador är att föreningen anses skyldig att teckna försäkring för sådana skador.

Bostadsrättshavaren ansvarar endast för brand- och vattenledningsskador i lägenheten om skadan uppkommit genom vårdslöshet eller försummelse av bostadsrättshavaren själv eller någon som bostadsrättshavaren ansvarar för. För brandskador krävs dessutom att bostadsrättshavaren brustit i omsorg eller tillsyn över personen. Med vattenledningsskada avses endast trycksatta tappvattenledningar. Läckage från avloppsledningar eller värmeledningar är alltså inte vattenledningsskador i bostadsrättslagens mening.

När föreningen ska reparera en brand- eller vattenledningsskada har föreningen inte rätt att kräva bostadsrättshavaren på ersättning för eventuella standardförbättringar som är praktiskt nödvändiga för att åtgärda skadan. Bostadsrättshavaren kan alltså inte krävas på ersättning om lägenheten återställs till ett bättre skick än vad den var innan skadan.

Föreningens skyldighet och rätt att avhjälpa brister i lägenheten

Föreningens återställningsplikt

I vilken omfattning måste föreningen återställa en lägenhet som skadas när föreningen fullgör sin underhållsplikt? Denna fråga har länge diskuterats men genom senare års domstolsavgöranden får det anses ha blivit klarlagt att föreningen har en återställningsplikt.

Det kan bli aktuellt vid till exempel ett stambyte. Återställande ska ske, utan kostnad för bostadsrättshavaren, till det skick som var när skyldigheten uppstod. Var lägenheten i gott skick ska återställande ske till gott skick. Var lägenheten i dåligt skick räcker det om återställande sker till dåligt skick. I det senare fallet blir lägenheten dock ofta återställd till ett bättre skick än tidigare: det går ju inte att sätta upp gamla våttapeter och liknande. Även om lägenheten blir återställd till ett bättre skick än tidigare har föreningen inte rätt till någon särskild ersättning, om man inte kommit överens om det med bostadsrättshavaren.

Vid en tvist utgår domstolen från att lägenheten var i ”gott skick” innan skadetillfället. Den som påstår något annat har bevisbördan – oavsett om man menar att lägenheten var i dåligt skick eller mer än gott skick. Det kan alltså vara viktigt att dokumentera lägenheternas skick inför ett stambyte.

Föreningens rätt att avhjälpa brister i lägenheten som bostadsrättshavaren ansvarar för

Under vissa förutsättningar har föreningen rätt att åtgärda brister i lägenheten som bostadsrättshavaren svarar för, på dennes bekostnad. Det måste då röra sig om brister som är så stora att annans säkerhet äventyras eller finnas risk för omfattande skador på annat än lägenheten. Det kan till exempel röra sig om en pågående vattenskada – exempelvis en läckande duschkabin – eller bristfälliga elledningar. Därtill måste föreningen ha uppmanat bostadsrättshavaren att själv åtgärda bristerna, utan resultat. Rättspraxis är mycket restriktiv när det gäller föreningens rätt att åtgärda brister på bostadsrättshavarens bekostnad. Det ska alltså mycket till innan det blir aktuellt.



Ansvaret för skador utanför lägenheten

Bostadsrättshavarens ansvar för skador utanför lägenheten

Bostadsrättslagen reglerar bara bostadsrättshavarens ansvar för skador i lägenheten. Bostadsrättshavarens ansvar för skador utanför lägenheten vilar på skadeståndsrättslig grund. För att en bostadsrättshavare ska vara ersättningskyldig för en skada utanför lägenheten krävs att bostadsrättshavaren vållat skadan uppsåtligt (avsiktligt) eller genom vårdslöshet (oaktsamhet).

En bostadsrättshavare anses inte automatiskt ha vållat en skada utanför lägenheten bara för att skadan är en följskada till skador i lägenheten, avseende delar som bostadsrättshavaren svarar för. Det krävs att bostadsrättshavaren har agerat på ett sätt som hen inte borde (eller låtit bli att agera trots att hen borde) och att skadan ska vara en naturlig följd av handlandet (eller icke-handlandet). Man brukar tala om att det ska "ligga i farans riktning" att en viss skada uppstår av ett visst handlande. Det är föreningen som har bevisbördan för att bostadsrättshavaren vållat skadan.

Bostadsrättshavaren ansvarar inte för skador utanför lägenheten som vållats av andra än hen själv. Enbart den som vållat skadan kan ställas ansvarig.

Observera att hyresgäst dock kan åläggas ansvar för skador utanför lägenheten som vållats av till exempel andrahandshyresgäst. Det styrs av hyreslagens regler och inte av skadeståndsrättslig reglering. Motsvarande bestämmelser saknas i bostadsrättslagen.

Ansvaret vid övergång av bostadsrätten

Vid en överlåtelse eller annan övergång av bostadsrätten övergår ansvaret för lägenhetens inre till den nya innehavaren. Det finns reglerat i Riksbyggens normalstadgar men gäller även utan stadgereglering. Finns det brister i lägenheten vad gäller de delar som bostadsrättshavaren svarar för, är det bostadsrättshavaren som är skyldig att åtgärda bristerna, även om det är den tidigare innehavaren av lägenheten som kanske gjort en bristfällig renovering eller inte renoverat alls.

Däremot övergår inte säljarens eventuella skadeståndsansvar till köparen vid ett förvärv. Här måste man alltså skilja på

- 1) ansvaret för bostadsrättens inre, som följer av bostadsrättslagen och föreningens stadgar och övergår till en köpare vid överlåtelse, och
- 2) eventuellt skadeståndsansvar som är personligt och avser skador utanför lägenheten, för vilka man inte svarar annat än genom uppsåt eller vårdslöshet

Försäkringar och skadereglering

Förhoppningsvis finns en försäkring som ersätter skadan. Förekomsten av försäkring och huruvida den ersätter en skada eller inte påverkar dock inte föreningens och bostadsrättshavarens ansvarsförhållanden sinsemellan. Var och en ansvarar fortfarande för de delar som anges i lag och stadgar.

Om ”fel” försäkring ersätter skadan – säg att föreningens försäkring täcker skador som bostadsrättshavaren bär underhållsansvaret för – bör ”rätt” part stå för självrisk och andra icke ersättningsgilla kostnader.

Det finns inget som hindrar att man kommer överens om lämplig fördelning av självrisk, utifrån vems ansvarsdelar som har ersatts. En sådan uppdelning är dock bara möjlig på frivillig väg. Det är också viktigt att man noga kommer överens om i förväg vilka åtgärder som ska vidtas och vem som ska betala vad, innan arbetet påbörjas. Allt för att undvika osämja och minska risken för rättsliga tvister.

I de allra flesta fall gäller enligt rådande försäkringspraxis att inträffad skada i första hand ska regleras och ersättas via den skadelidandes egna egendomsförsäkring. I andra hand krävs skadevällaren på ersättning.



OM skadan inträffar

- Föreningen ska kopplas in direkt
- Föreningen ansvarar för undersökning (hur omfattande är skadan), utredning (av skadeorsak), utrivning och uttorkning (vid behov, t.ex. vid vattenskada)
- Förening och bostadsrättshavaren ansvarar i enlighet med lag och stadgar: i stora drag svarar bostadsrättshavaren för lägenhet och ytskikt, förening för underliggande skikt och stommar
- Har någon varit vårdslös och/eller försumlig kan dennes ansvar utvidgas
- Om försäkring ersätter bör självriskan fördelas utifrån vem som får sina ansvarsdelar ersatta
- Särskilda regler gäller vid brand och vattenledningsskada
- Kom överens om vilka åtgärder som ska vidtas och vem som ska betala vad – INNAN något arbete beställs