



Våra experter svarar på frågor i

FRÅGA EXPERTEN

Bostadsarrende: STIEG SYNNERGREN, jurist, mångårig hyresnämndsordförande, författare till böcker om bostadsjuridik.

Bostadsrättsjuridik: ULRIKA BLOMQVIST, jurist på Bostadsrätterna, mångårig ledamot av hyresnämnden.

STIEG SYNNERGREN, jurist, mångårig hyresnämndsordförande, författare till böcker om bostadsjuridik.

Byggnadsvård: LARS ERIC OLSSON, antikvarisk konsult och byggnadsvårdsförfattare.

Bygg & snickra: MIKAEL KARLSSON, byggnads-

ingenjör och yrkeslärare, på Bräckegymnasiet.

Måla: MORGAN KARLSSON, yrkeslärare i måleri på Bräckegymnasiet.

Hyresjuridik: STEFAN GRANSTEDT, jurist, hyreskonsult, tidigare chef för hyresnämndens upplysningsverksamhet.

Bostadsrättsjuridik

Fråga:

Jag är relativt nyinflyttad i en bostadsrättslägenhet i en bostadsrättsförening. Det är första gången jag bor i en bostadsrätt.

Föreningen äger/ansvarar för rörledning- och varmvattenselement varav vissa är av den tjocka typ som fanns och installerades medio 1960-talet.

Det påstås till min häpnad att vid en vattenläcka från dessa så ansvarar föreningen för själva elementen, men lägenhetsinnehavaren för följdskadorna till exempel på parkett, isolering med mera.

I andra sammanhang är det ju helt klart att om någonting som jag ansvarar för åstadkommer skada på annan persons egendom så är jag helt ansvarig för sådan.

Är det inte så även här? Om inte, ser jag fram emot en förklaring.

FRÅGANDE

Svar:

Huvudregeln vid vattenskador är att bostadsrättshavaren själv ska åtgärda de skador som uppstår i lägenheten och bostadsrättsföreningen svarar för reparationer av det som är utanför lägenheten.

Enligt bostadsrättslagen och föreningens stadgar ansvarar bostadsrättshavaren för underhållet av sin lägenhet och ska vidta de reparationer som behövs och svara för kostnaderna. Bostadsrättshavaren ska på



egen bekostnad hålla lägenheten med tillhörande utrymmen i gott skick. Det innebär att bostadsrättshavaren har ansvaret för att reparera eventuella skador oavsett om han själv är vållande eller inte. I praktiken kan det innebära att en bostadsrättshavare får åtgärda den delen av skadan som berör hans eller hennes lägenhet om det exempelvis har trängt in vatten från lägenheten ovanför, även om bostadsrättshavaren inte har orsakat skadan genom vårdslöshet eller försummelse. Innehållet i stadgarna kan variera mellan olika föreningar men till det som bostadsrättshavaren svarar för räknas vanligtvis bland annat lägenhetens väggar och tak. Det innebär underhålls- och reparationsskyldighet för både ytskikt och underliggande skikt som krävs för att ytskiktet ska klara sin uppgift. Väggarna och golvet i badrummet ska ha ett fungerande tätskikt så att inte fukt- och vattenskador uppstår. Om det uppstår en

vattenskada som orsakats av trasig väggbeklädning i badrummet innebär det att bostadsrättshavaren har eftersatt det inre underhållet och därför måste åtgärda skadan på ett fackmannamässigt sätt. Föreningen har i vissa fall rätt att på bostadsrättshavarens bekostnad avhjälpa allvarigare brister i lägenheten som bostadsrättshavaren ansvarar för. Om en bostadsrättshavare inte fullgör sin underhållsskyldighet enligt bostadsrättslagen och stadgarna kan nyttjanderätten till lägenheten förverkas om bristen är så allvarig att vanvård föreligger.

Skador som uppstår utanför lägenheten och som tillhör föreningens underhålls-ansvar ska repareras av föreningen. Men om bostadsrättshavaren själv eller någon annan som besökt lägenheten orsakat skadan genom vårdslöshet eller försummelse kan bostadsrättshavaren bli skyldig att ersätta föreningen.

Om det däremot är så att en vattenledning går sönder och orsakar fuktskador i en bostadsrättslägenhet så är det bostadsrättsföreningen som ska ta kostnaden under förutsättning att bostadsrättshavaren inte är vållande. Men om värmeledningen springer läck får den som äger lägenheten själv stå för kostnaden. Som vattenledning i lagens bemärkelse ska endast räknas tappvattenledning. Läckor från övriga ledningar är medlemmens problem, inte bostadsrättsföreningens. Det har Högsta domstolen fastställt i ett beslut 2006.

ULRIKA

Styrelsen Brf Tulpanen

Styrelseexp. Skolvägen 10 C, 435 30 Mölnlycke, Tel: 031-883641, fax: 031-883641
Expeditionstid helgfria måndagar 18.30 – 19.30. E-mail: brftulpanen@gmail.com hemsida: www.brftulpanen.se
orgnr: 752000-0576