

Enligt föreningens stadgar (7 §) skall bostadsrättshavaren på egen bekostnad hålla lägenheten i gott skick och svara för lägenhetens samtliga funktioner. Bostadsrättshavaren svarar för det löpande och periodiska underhållet utom vad avser reparation av stamledningar (numera ledningar som tjänar fler än en lägenhet) för avlopp, värme, elektricitet och vatten som föreningen försett lägenheten med. Bostadsrättshavarens ansvar för sin lägenhets underhåll omfattar bl.a. rummets väggar, tak och golv med underliggande fuktisolerande skikt; inredning och utrustning i kök, badrum och övriga rum och utrymmen tillhörande lägenheten; ledningar och övriga installationer för avlopp, värme, elektricitet och vatten till de delar dessa befinner sig i lägenheten och inte är stamledningar; golvbrunnar.

När lägenheten skall tillträdas första gången efter en bostadsrättsupplåtelse, skall föreningen enligt 7 kap 1 § bostadsrättslagen tillhandahålla lägenheten i sådant skick att den enligt den allmänna uppfattningen i orten är fullt brukbar för det avsedda ändamålet.

Enligt 7 kap 4 § bostadsrättslagen är föreningen sedan tillträde medgetts skyldig att hålla lägenheten, huset och marken i gott skick (det s.k. yttre underhållet) i den mån ansvaret inte jämligt 7 kap 12 § samma lag vilar på bostadsrättshavaren. Detta innebär att ansvaret för skicket i t ex trappuppgångar och gemensamma utrymmen och gårdsutrymmen vilar på föreningen ävensom ansvaret för brister i yttertak, fasad och stomme.

Enligt 7 kap 12 § första stycket bostadsrättslagen skall bostadsrättshavaren på egen bekostnad hålla sin lägenhet i gott skick (det s.k. inre underhållet), om inte något annat bestämts i stadgarna eller följer av andra – femte styckena. I paragrafens andra stycke sägs att bostadsrättshavaren inte svarar för reparationer av ledningar för avlopp, värme, elektricitet och vatten, om föreningen har försett lägenheten med ledningarna och dessa tjänar fler än en lägenhet (i regel vertikala ledningar). Detsamma gäller ventilationskanaler. I tredje stycket stadgas att för reparationer på grund av brand- eller vattenledningsskada svarar bostadsrättshavaren endast om skadan uppkommit genom hans eller hennes egen eller vissa andra personers vårdslöshet eller försummelse. Med vattenledningsskada torde endast förstas skada från vatten under tryck, se SOU 2000:2 s 158. I fjärde och femte styckena talas om brandskada respektive ohyra. Ansvaret för skador enligt 12 § avser endast skador i lägenheten. Beträffande andra skador blir allmänna skadeståndsrättsliga regler tillämpliga.

I 7 kap 12 a § bostadsrättslagen stadgas följande. Om bostadsrättshavaren försummar sitt ansvar för lägenhetens skick enligt 12 § i sådan utsträckning att annans säkerhet äventyras eller det finns risk för omfattande skador på annans egendom och inte efter uppmaning avhjälpes bristen i lägenhetens skick så snart som möjligt, får föreningen avhjälpa bristen på bostadsrättshavarens bekostnad.

Innebörden av bostadsrättshavarens underhållsskyldighet är att han eller hon skall dels utföra de reparationer som behövs så att lägenheten hålls i gott skick och dels bekosta åtgärderna. Bostadsrättshavaren skall vidare avhjälpa de skador som uppkommer i lägenheten, vare sig skadorna uppkommit genom eget vållande eller på annat sätt, t ex genom olyckshändelse eller

genom vållande av utomstående med ovan angiven inskränkning vid brand- och vattenledningsskada.

Bostadsrättshavarens ansvar för det inre underhållet kan modifieras genom särskild föreskrift i stadgarna. Det är t ex möjligt att i stadgarna inskränka eller helt ta bort bostadsrättshavarens ansvar för sådana ledningar för avlopp, värme och vatten som endast tjänar dennes lägenhet, se NJA II 2003 s 27. Som framgår ovan har föreningen inte i sina stadgar inskränkt eller tagit bort bostadsrättshavares ansvar i dessa hänseenden.

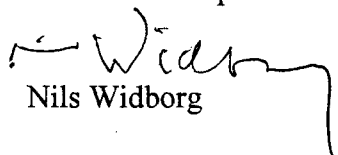
Föreningens fastighetsförsäkring omfattar bl a skada genom oförutsedd utströmning av vatten från ledningssystem för avlopp, värme och vatten med därtill anslutna anordningar. Byggnadens hela värde är i denna del försäkrat utan försäkringsbelopp (fullvärde). Grundsjälvrisk utgör ett prisbasbelopp (f n 39 400 kr). Föreningen får inte bekosta andra reparationer än de föreningen ansvarar för enligt den ansvarsfördelning som anges i stadgarna och bostadsrättslagen. Föreningen får inte betala, vare sig direkt eller indirekt genom fastighetsförsäkringen, annat än det den ansvarar för.

De bostadsrättshavare som har tecknat försäkring för sin löseegendom bör även ha tecknat tilläggsförsäkring avseende bostadsrätt med skydd för egen bekostad inredning och egendom som bostadsrättshavaren är skyldig att underhålla enligt föreningens stadgar. Självrisabeloppen är i regel 2 000 kr för skador i kök, 4 000 kr för skador i badrum och 10 procent av skadebeloppet vid större skador.

Vid misstänkt vattenskada är det lämpligt att kalla en oberoende fackman till platsen för att kartlägga hur mycket som är skadat och varför skadan uppstått. Den som har underhållsansvaret skall beställa reparationsarbetet och stå för kostnaden. Det är viktigt att fastställa och klargöra vem som har underhållsansvaret så tidigt som möjligt.

Bostadsrättshavarens periodiska underhållsskyldighet för horisontala ledningar i lägenheten fullgörs främst för vattenledningar, eftersom dessa är lätt utbytbara vid bostadsrättshavarens renovering av t ex badrum och separata wc-rum. Vid sådan renovering åtgärdas inte avloppsledningar, som ju ligger ingjutna i betonggolvet. Det är ovanligt att bostadsrättshavaren vid läggning av nytt golvytskikt byter ut värmeledningarna, som är dragna i sandbädden kors och tvärs under golvytskiktet. Underhållet av horisontella avlopps- och värmeledningar är komplicerat. Beräknad livslängd för hela rörsystemet utgör enligt fastighetsförsäkringsvillkoren 40 år. Verkningarna av försummat underhåll av horisontella ledningar för värme och vatten faller på bostadsrättshavaren med ansvar för eventuell skada på grund av läckande rör. Om stommen (betongen) i huset fuktskadas ansvarar dock föreningen för avfuktningen. Det är också rimligt att föreningen bekostar borttagning av det skadade tätskiktet. För underhållet av i betonggolvet ingjutna avloppsrör svarar föreningen.

Solna den 22 april 2005


Nils Widborg