

VATTENSKADOR

Delat underhållsansvar



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

Bostadsrättshavarens underhållsskyldighet

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 hålla lägenheten med tillhörande utrymmen i gott skick. Det innebär att bostadsrättshavaren har ansvaret för att reparera eventuella skador i sin lägenhet oavsett om han själv är vållande eller inte – t ex även när vatten trängt in från lägenheten ovanför.

Innehållet i stadgarna kan variera mellan olika föreningar, men till det som bostadsrättshavaren svarar för räknas vanligtvis bl a lägenhetens väggar och tak. Det innebär underhålls- och reparationsskyldighet för ytskikt och underliggande skikt så att ytskiktet ska klara sin uppgift. Väggar och golv i badrummet ska ha ett fungerande tätskikt så att inte fukt- och vattenskador uppstår. Vid t ex vattenskada som orsakats p g a trasig väggbeklädnad i badrummet har bostadsrättshavaren eftersatt det inre underhållet och måste åtgärda skadan på ett fackmannamässigt sätt. Föreningen har i vissa fall rätt att på bostadsrättshavarens bekostnad avhjälpa allvarliga brister i lägenheten. Om bostadsrättshavaren inte fullgör sin underhållsskyldighet kan t o m nyttjanderätten till lägenheten i värsta fall förverkas.

Föreningens ansvar och gränsfall

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

Om det är en vattenledning som går sönder och orsakar fuktskador i en bostadsrättslägenhet så är det i de flesta fall bostadsrättsföreningen som ansvarar för kostnaden. Som vattenledning i lagens bemärkelse ska endast räknas tappvattenledning. Om värmeledningen springer läck får den som äger lägenheten själv stå för kostnaden. Läckor från övriga ledningar är medlemmens problem, inte bostadsrättsföreningens.

Vattenskador och försäkring

Vattenskadeärenden är ofta svåra frågor. Olika försäkringsbolag blir involverade och berörda bostadsrättshavare har olika och ibland bristfälligt försäkringsskydd.

SBCs jurister har god erfarenhet av att bistå bostadsrättsföreningar i dessa juridiskt komplexa frågor. Välkommen kontakta närmaste SBC-kontor.