

Vattenskador

Underhållsansvar innebär som huvudregel även ett skadeansvar. Den som bär underhållsansvaret för en viss del är alltså ansvarig för att åtgärda en skada, oavsett om det är denne som orsakat skadan. Om det rör sig om en vattenledningsskada gäller dock särskilda regler, se separat avsnitt.

Ansvarsfördelning vid "vanlig" vattenskada

Om det inte är en trycksatt tappvattenledning som skadats (vattenledningsskada) är det en vanlig vattenskada. Det kan exempelvis röra sig om utifrån inkommande vatten såsom regn som läcker in genom ett fönster, ett akvarium som gått sönder, en diskmaskin som läcker, en avloppsledning som brustit eller en trasig duschkabin. I alla dessa fall – och vid alla övriga vattenskador, förutom vattenledningsskador – gäller huvudregeln: den som bär underhållsansvaret för viss del ansvarar även för att åtgärda skadan.

Bostadsrättshavaren svarar alltså för skador inne i lägenheten och övriga tillhöriga utrymmen som hen har underhållsansvar för, till exempel balkong. Enligt Riksbyggens normalstadgar svarar bostadsrättshavaren för bland annat våtrummens ytskikt samt underliggande tätskikt (fuktisolerande skikt) på golv och väggar. Föreningen svarar för skador på husets övriga delar (bjälklag, stomme, trossbotten med mera). Grannar svarar enligt samma princip för skador som uppstått i deras lägenheter.

Har någondera parten i juridisk mening vållat skadan kan dennes ansvar utvidgas. Vållande kan exempelvis ske genom eftersatt underhåll från föreningens sida eller icke fackmannamässiga ombyggnationer av bostadsrättshavaren. Det är oftast svårt att bedöma om vållande föreligger. Man måste titta på alla omständigheter i varje enskilt fall: Vad har skadats? Hur och varför har skadan uppstått? Är det någon som brustit i underhåll, är det någon som varit vårdslös eller är det helt enkelt bara otur? Den som påstår att någon ska ersätta en skada har bevisbördan för det. Kan man inte visa att någon orsakat skadan gäller huvudregeln; var och en står för sitt enligt underhållsbestämmelserna.

Ansvarsfördelning vid vattenledningsskada

Vid vattenledningsskador gäller inte huvudregeln ovan. Då är istället föreningen ansvarig såvida inte bostadsrättshavaren eller någon som denne svarar för vållat skadan genom vårdslöshet eller försummelse.

Vad är då en vattenledningsskada? Det finns inget klart svar i bostadsrättslagen. Enligt praxis (NJA 2006 s. 732) avses enbart vattenledningar under tryck, det vill säga tappvattenledningar. Det innebär att läckage från exempelvis avloppsledningar

och värmeledningar (radiatorer) inte anses som vattenledningsskador i bostadsrättslagens mening. Om det inte rör sig om en vattenledningsskada gäller istället ansvarsfördelningen enligt huvudregeln.

Föreningen har alltså ett utökat ansvar för skador i lägenheten vid vattenledningsskador. Om en vattenledningsskada uppstår får föreningen i normalfallet stå för hela åtgärdandet, det vill säga såväl reparationer i skadad bostadsrättslägenhet, som eventuella följdskador på andra lägenheter och övriga delar av huset. Att föreningen har ett större ansvar i dessa situationer beror på att det anses enklare för föreningen att teckna försäkring för denna typ av skador.

Ansvarsfördelningen vid överlåtelse

Vid en överlåtelse övergår ansvaret för lägenhetens inre till köparen. Finns det brister i lägenheten vad gäller de delar som bostadsrättshavaren svarar för (exempelvis badrum), är det nuvarande bostadsrättshavare som är skyldig att åtgärda bristerna, även om det är en tidigare innehavare av lägenheten som orsakat bristerna.

Däremot övergår inte säljarens eventuella skadeståndsansvar till köparen vid ett förvärv. Här måste man alltså skilja på ansvaret för bostadsrättens inre, som följer av bostadsrättslagen och föreningens stadgar vilket övergår till en köpare vid överlåtelse, och eventuellt skadeståndsansvar som är personligt och kan avse skador utanför lägenheten, för vilka man inte svarar annat än genom eget vållande.

Frågor om eventuella fel i bostadsrätten får regleras mellan tidigare (säljare) och nuvarande bostadsrättshavare (köpare) i enlighet med köplagens regler. Det är inget som föreningen har med att göra.

Sammanfattning

Underhållsansvar innebär som huvudregel även ett skadeansvar. Den som bär underhållsansvaret för en viss del är alltså ansvarig för att åtgärda en skada på den delen, oavsett om det är denne som orsakat skadan. Om det rör sig om en vattenledningsskada har föreningen dock ett utökat ansvar, och svarar för åtgärdandet såvida inte bostadsrättshavaren (eller någon som bostadsrättshavaren ansvarar för) orsakat skadan genom vårdslöshet eller försummelse. Med vattenledning avses i detta sammanhang endast trycksatt tappvattenledning. Vid en överlåtelse övergår ansvaret för lägenhetens inre till köparen.