

Styrelsens yttrande över motion om rättsutredning och eventuellt pilotfall avseende ansvarsfördelningen vid vattenskador m m

Rättsutredning om ansvarsfördelningen vid vattenskador

Mot bakgrund av det ökade antalet vattenskador under senare år och att föreningarna i regel drabbas av kostnader (*utredningskostnader och kostnader för åtgärdande av delar föreningen har underhållsansvar*) även när en vattenskada beror på brister i en lägenhet (*såsom bristande underhåll eller felaktiga/bristfälliga installationer*) som bostadsrättshavaren ansvarar för, yrkar motionärerna att Riksbyggen ska låta utreda vilket ansvar som kan utkrävas av en bostadsrättshavare vid ”vållande”. Motionärerna efterlyser också klargörande bland annat av vad som anses vara bristande underhåll.

Styrelsen är positivt inställd till att låta utreda frågan om ansvarsfördelningen mellan föreningen och bostadsrättshavaren vid vattenskador men föreslår viss justering av utredningstemat. Styrelsen föreslår att utredaren ska få i uppdrag att utreda under vilka förutsättningar en bostadsrättshavare kan åläggas ansvar för skador utanför den egna lägenheten samt den närmare innebörden av sådant ansvar. Detta för att innefatta såväl under vilka förutsättningar vållande till skador utanför lägenheten i normalfallet kan anses föreligga som om bostadsrättshavaren på annan grund kan hållas ansvarig för sådana skador samt vad ansvaret innebär.

I utredningsuppdraget bör ingå att utreda under vilka förutsättningar bostadsrättshavaren kan hållas ansvarig för:

- skador utanför lägenheten som uppstått till följd av bristande underhåll av lägenheten inklusive vad som avses med bristande underhåll,
- skador utanför lägenheten som uppstått på grund av felaktiga / bristfälliga åtgärder eller material i lägenheten, samt
- om, och i så fall under vilka förutsättningar, bostadsrättshavare kan hållas ansvarig för skador utanför den egna lägenheten vilka beror på arbete utfört av uppdragstagare anlitad av bostadsrättshavaren.

Utredaren bör också få i uppdrag att närmare redogöra för och konkretisera vad det innebär att bostadsrättshavaren är ansvarig för en skada.

Försäkringsreglering

Motionärerna menar att försäkringsbolagen gärna skjuter över ansvar och kostnad på föreningen för skador som bostadsrättshavaren ansvarar för enligt stadgarna och att även detta bör utredas.

Att fastighetsförsäkringen i vissa fall ersätter kostnader för åtgärdande av en skada som bostadsrättshavaren ansvarar för stämmer. Det innebär i normalfallet, bland annat, att självriskan blir högre än om bostadsrättstillägget kunnat tas i anspråk. Vilken försäkring, fastighetsförsäkringen eller bostadsrättstillägget, som kan tas i anspråk styrs av försäkringsvillkoren. Det behöver alltså inte vara ”fel” att det är fastighetsförsäkringen som kan tas i anspråk för en skada som bostadsrättshavaren –

parterna emellan – ansvarar för. Den part som bär det juridiska kostnadsansvaret bör givetvis stå kostnaden för självriskan oavsett vilken försäkring som tas i anspråk. Vilken försäkring som kan tas i anspråk får utredas i varje enskilt fall eftersom villkoren skiljer sig åt mellan olika bolag.

Mot bakgrund av ovan föreslår styrelsen, istället för att närmare utreda hanteringen av försäkringsfall, att en informationsskrift om skadereglering ska tas fram. En vägledande skrift om hur man praktiskt kan gå till väga vid skadereglering samt, i förekommande fall, hur förekomsten av försäkring inverkar på skaderegleringen.

Pilotfall

Styrelsen har förståelse för att det kan finnas ett intresse av att driva pilotfall i syfte klargöra olika rättsfrågor. När det gäller tvister mellan bostadsrättsförening och dess medlemmar är inte Riksbyggen part. Riksbyggen kan därför inte för egen räkning driva något ärende som pilotfall. Enligt styrelsens bedömning kan Riksbyggen inte heller bekosta en rättsprocess för någon av Riksbyggens medlemsföreningar. Det skulle strida mot likabehandlingsprincipen att ersätta en bostadsrättsförening för dess rättegångskostnader, när inte andra kan få sina rättegångskostnader ersatta av Riksbyggen.

Styrelsen föreslår fullmäktige att besluta

att Riksbyggen ska utreda under vilka förutsättningar en bostadsrättshavare kan åläggas ansvar för vattenskador utanför den egna lägenheten samt den närmare innebörden av sådant ansvar,

att Riksbyggen ska utarbeta en informationsskrift för bostadsrättsföreningar om skadereglering; samt

att motionen ska avslås vad avser yrkandet att Riksbyggen ska bekosta och driva ett eller flera pilotfall.