

Vem ansvarar för vad i bostadsrättsföreningens byggnader?

När lägenheter är upplåtna med bostadsrätt är det bostadsrättsföreningen som äger huset och därmed lägenheterna. Bostadsrättshavaren har en nyttjanderätt till den lägenhet som hen disponerar. Nyttjanderätten är stark och liknar på många sätt en äganderätt. Bostadsrättsföreningen har enligt lag ansvar för att hålla ”lägenheten, huset och marken i gott skick” men bostadsrättshavaren har vidare ramar att genomföra förändringar i lägenheten. Mot denna frihet ställs också en skyldighet för bostadsrättsinnehavaren att i princip själv svara för underhållet av lägenheten.

I teorin är saken alltså relativt enkel. Bostadsrättsinnehavaren har stor frihet att anpassa lägenheten i dess estetiska utformning. Bostadsrättsföreningen ska se till att allt utanför lägenheten hålls i gott skick. I praktiken uppstår dock problem i gränssnittet mellan bostadsrättsinnehavarens respektive bostadsrättsföreningens rättigheter och skyldigheter. Exempelvis definieras inte ”lägenhet” i bostadsrättslagen. Till lägenheten räknas i regel rummets golv, väggar och tak, men det har inte ansetts möjligt att i lag detaljreglera vad som ska höras till lägenheten. Det har lämnats stor frihet för bostadsrättsföreningarna att reglera ansvaret för det yttre underhållet i föreningens stadgar och därmed även vad som ingår i lägenhetsinnehavarens ansvar.

För ett antal typsituationer finns det anledning att vara extra uppmärksam både som bostadsrättsinnehavare och bostadsrättsförening men också som entreprenör som vill utföra arbeten för någon av dem.

Dethänder att bostadsrättsinnehavaren, medvetet eller omedvetet, låter utföra arbete på egendom som bostadsrättsföreningen ansvarar för. Av bostadsrättslagen framgår att bostadsrättshavaren

inte utan styrelsens tillstånd får utföra ingrepp i en bärande konstruktion, ändring av befintliga ledningar för avlopp, värme, gas eller vatten, eller annan väsentlig förändring av lägenheten. Ibland är gränssnittet inte lika tydligt. Ett exempel är bostadsrättsföreningar som upplåter lägenheter i rad- eller kedjehus där det installerats en värmepanna i lägenheten som tillhör föreningens ansvarsområde. Värt att känna till är att bostadsrättsinnehavaren får stå för hela kostnaden för arbetet, även om det i efterhand visar sig att arbetet varit både nödvändigt och funktionsenligt, om godkännande från föreningen saknas.

Arbeten måste ibland utföras i en lägenhet som en följd av att bostadsrättsföreningen fullgör sin underhållsskyldighet. Ett typexempel är att golvet i lägenheten behöver brytas upp på grund av stambyte. Sådana åtgärder i lägenheten svarar bostadsrättsföreningen för. Samma gäller om föreningen vidtar åtgärd i en lägenhet för att avhjälpa ett problem som endast finns i någon annan del av huset.

Ibland uppstår skador som drabbar både bostadsrättsinnehavarens och bostadsrättsföreningens respektive ansvarsområden. I de fallen gäller att ansvaret för att åtgärda skadorna följer ansvarsindelningen i allmänhet, om inte skadan beror på bostadsrättsföreningens försumlighet. I klartext innebär detta att om en lägenhet på grund av till exempel läckage från husets yttertak skadas inom det område som bostadsrättsinnehavaren svarar för, så ansvarar denne för att

avhjälpa skadorna i lägenheten (om inte läckaget beror på att föreningen varit vårdslös). Detta kan nog uppfattas som överraskande och understryker vikten av att som bostadsrättsinnehavare ha ett lämpligt försäkringsskydd.

Läckage från husets utsida innebär dessutom ofta att skador uppstår just i gränsen mellan ansvarsområdena, alltså just i väggar, golv och tak. Ibland finns gränserna som sagt detaljreglerade i stadgarna och ibland inte. I bägge fallen kan svåra bedömningar aktualiseras. 2020 prövade Högsta domstolen frågan om ett system för golvvärme ingick i lägenhetens inre när stadgarna angav att till ”lägenhetens inre räknas” bland annat golv. Svaret blev nekande med minsta möjliga marginal, det var tre domare mot två i avgörandet, vilket understryker komplexiteten i bedömningarna. Här kan en entreprenör bli ofrivillig gisslan. Denne behöver ju fundera över vem som ska vara beställare för vilka arbeten, hur arbetstid och material ska delas upp och redovisas och för vilka arbeten ROT-avdrag kan bli aktuella.

Rådet är att tänka efter före. Ska arbeten utföras som inte uppenbart faller inom antingen bostadsrättsinnehavarens eller bostadsrättsföreningens förvaltning bör det utredas vad lagen och stadgarna innebär för de aktuella arbetena innan de påbörjas eller ens offereras.



Jerker Hällqvist
Advokat, Advokatfirman Victor, Göteborg