



HSB – där möjligheterna bor



2021-07-23 09:00 CEST

Underhåll och reparation av bostadsrättslägenhet

Om du bor i en bostadsrätt känner du säkert till att ansvaret för lägenheten är uppdelat. Bostadsrättshavaren ansvarar för en viss del av lägenhetens underhåll och reparationer medan bostadsrättsföreningen ansvarar för en annan. Hur ansvaret ska fördelas regleras primärt av bostadsrättslagen och av föreningens egna stadgar. Trots detta kan det vara svårt att veta var gränsen mellan bostadsrättshavarens och bostadsrättsföreningens ansvar går. I det här inlägget tydliggör fastighetsjurist Mattias Olsson på HSB Riksförbund några av dessa gränsdragningar.

Bostadsrättshavaren ansvarar för lägenheten, men vad innebär det?

Enligt bostadsrättslagen har bostadsrättshavaren ett underhålls- och reparationsansvar för den faktiska lägenheten. Det framgår av 7 kap. 12 § bostadsrättslagen att "bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad hålla lägenheten i gott skick, om inte något annat bestämts i stadgarna". I föreningens stadgar går det vanligtvis att utläsa en mer omfattande uppräknning av sådant som kan komma att falla inom ramen för bostadsrättshavarens ansvar. Så är givetvis fallet även i [HSBs normalstadgar för bostadsrättsföreningar](#).

Något förenklat ansvarar bostadsrättshavaren för lägenhetens "inre". Det innebär att bostadsrättshavaren ansvarar för att utföra nödvändigt underhåll och reparationer, i själva lägenheten. Bostadsrättshavaren står i så fall även för kostnaderna för arbetet. Högsta domstolen fastslog i en relativt färsk dom (NJA 2020 s. 822) – som förvisso avsåg andra stadgar än HSBs normalstadgar – att ansvaret för att hålla lägenheten i gott skick ska knytas till "det som naturligt är kopplat till det underhåll av de inre ytorna som användningen av lägenheten ger upphov till" och att det är "fråga om ett ansvar för främst slitage och skador som kan uppkomma på t.ex. golv, väggar eller inredning".

Som tidigare nämnts finns det ofta mer uttömmande information kring en bostadsrättshavarens ansvar i föreningens stadgar. Exempel på sådant som enligt HSBs normalstadgar hör till lägenheten och faller inom bostadsrättshavarens ansvar är bland annat ytskiktet på rummets väggar, golv och tak, innerdörrar, fönsterglas, sanitetsporcelain och köksutrustning. Bostadsrättshavaren ansvarar såklart även för att städa lägenheten och rent generellt hålla den i gott skick.

Det finns möjlighet att inskränka bostadsrättshavarens underhålls- och reparationsansvar i bostadsrättsföreningens stadgar. Föreningen har även möjlighet att överta ansvar i samband med stamreoveringar, förutsatt att beslutet på ett korrekt sätt fattas på föreningsstämman. Det är slutligen även viktigt att poängtera att det inte går att utvidga bostadsrättshavarens ansvar.

Vad händer om bostadsrättshavaren brister i sitt ansvar?

Skulle det vara så att bostadsrättshavaren brister i sitt ansvar till den grad att lägenheten skadas kan han eller hon komma att bli ersättningsskyldig gentemot föreningen för de kostnader som uppstår till följd av skadan.

Bostadsrättsföreningen kan i vissa fall, då uppmaning skett, välja att avhjälpa bristen på bostadsrättshavarens bekostnad.

I fall där bostadsrättshavaren medvetet eller genom vårdslöshet (oaktsamhet) orsakar till exempel en vattenskada kan det ursprungliga betalningsansvaret som ligger på bostadsrättsföreningen övergå till bostadsrättshavaren. Bostadsrättshavaren kan alltså bli skadeståndsskyldig. I de flesta fall hanteras den typen av skador och ersättningsanspråk av parternas försäkringsbolag.

Bostadsrättsföreningens ansvar

Som tidigare nämnts ansvarar bostadsrättshavaren för den del som kan härledas från lägenhetens inre. Enligt 7 kap. 12 § ska bostadsrättsföreningen ha det huvudsakliga underhåll- och reparationsansvaret över ledningar för avlopp, värme, gas, elektricitet och vatten då dessa tjänar fler lägenheter. Ytterligare ansvarsområden för föreningen är fastighetens stomme dit både bärande väggar, yttertak, panel och delar av ytterdörr och fönster hör. För mer uttömmande information bör bostadsrättsföreningens stadgar granskas.

Viktigt att tillägga är att bostadsrättsföreningen ombesörjer undersökning, utrivning och uttorkning vid en vattenskada.

Vem ansvarar för om det inträffar en brand, ohyra eller en vattenledningsskada i lägenheten?

Skador som uppstår i samband med brand, ohyra eller läckage från trycksatt vattenledning skiljer sig från andra typer av skador. Till skillnad från det tidigare, i vissa situationer delade ansvaret, ansvarar bostadsrättsföreningen för i princip alla kostnader för återställandet av brand, ohyra eller vattenledningsskada. Det kan med andra ord vara av stor betydelse att tidigt avgöra om en viss skada utgör en vattenskada eller en vattenledningsskada eftersom ansvarsfördelningen skiljer sig åt mellan de olika typerna av skador.

Sammanfattning

Huvudregeln är alltså att bostadsrättshavaren och bostadsrättsföreningen ansvarar för de delar som anges i bostadsrättslagen och stadgarna. Om skada uppstår betalar var och en för sin ansvarsdel. Undantag gäller när en skada uppstår till följd av att någon genom uppsåt eller vårdslöshet orsakat skadan.

Då kan den parten som orsakat skadan behöva stå för de kostnader som vanligtvis den andra parten ansvarar för. Genom att granska föreningens stadgar finnes en bättre bild av hur ansvarsfördelning i just din förening ser ut.

Kontakta oss

Medlemmar, förtroendevalda och anställda hos HSB kan kostnadsfritt kontakta HSBs juridiska rådgivning på telefonnummer 0771-472 472 för generell juridisk rådgivning.

HSBs jurister bistår gärna er bostadsrättsförening (både medlemsföreningar, föreningar som inte är medlemmar och övriga fastighetsägare) med specifik juridisk rådgivning eller företräder er som ombud, klicka [här](#) för kontaktuppgifter eller om ni vill veta mer.

HSB är en medlemsägd, kooperativ organisation som arbetar med bosparande, byggande och förvaltning. HSB vill skapa en trygg boendemiljö där alla kan träffas och trivas.

HSB är Sveriges största bostadskooperation med:

- *ca 670 000 medlemmar*
- *ca 4 000 bostadsrättsföreningar*
- *ca 35 000 förtroendevalda*
- *26 regionala HSB-föreningar*

HSB ägs och drivs av medlemmarna enligt principen en medlem – en röst.

Kontaktpersoner



Mattias Olsson
Fastighetsjurist
mattias.olsson1@hsb.se