

Bo bättrare

DET FÖRENINGEN BEHÖVER VETA

MILJARD- KOSTNAD

– vattenskador största hotet mot föreningarna

● Upptäck ● Undvik ● Åtgärda

Dessutom: reglerna och ansvaret

Skapa en ny gård

Lyckad totalomvandling

Tips och inspiration

Prylar för gården



Tävla med bobattre.se – vinn grillar!

TEMA: Förvaltning – pengar att spara



STÄDA RÄTT:
Metoderna som
får golven att skina



GÖRAN OLSSON:
Minskat engagemang
med ägarlägenheter

VATTENSKADOR FÖR MILJARDER

Brister i var femte bostadsrätt

Vattenskador i svenska bostäder beräknas kosta över fem miljarder kronor årligen.

Skador orsakade av utströmmande vatten eller läckage från ledningssystem för kall- och varmvatten, värme och avlopp står för merparten av skadorna. Hus byggda under 1960- och 70-talen är överrepresenterade när det gäller vattenskador från ledningssystem. Den vanligaste skadeorsaken är rostiga ledningar. Men hushållsutrustning som disk- och tvättmaskiner, varmvattenberedare och kyl och frys orsakar allt fler skador (*Vattenskadeundersökningen 2005*).

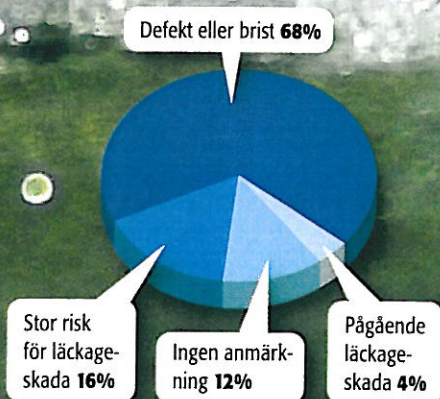
Ovanstående uppgifter omfattar alla typer av bostäder, flerbostadshus och villor. När det gäller bostadsrätter specifikt upptäckte Anticimex (som besiktigade 4 920 bostads-

rätter 2003–2004) brister som medför stor risk för fukt- och vattenskador i var femte lägenhet. Omräknat till det totala beståndet bostadsrätter i landet skulle det innebära att 160 000 lägenheter är i farozonen.

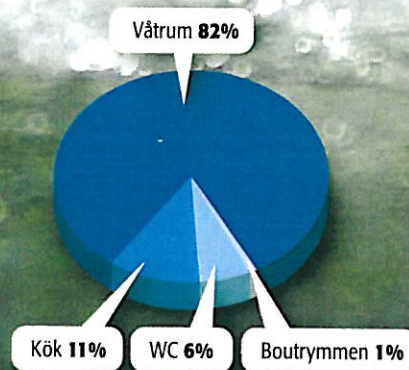
En vattenskada i ett flerbostadshus drabbar ofta betydligt fler än den enskilda bostadsrättsinnehavaren. Många gånger upptäcks skadan först när färgen i taket hos grannen under börjar flagna. Det innebär att även grannar riskerar kostnader och besvär. Hela föreningen riskerar att drabbas av ökade kostnader och inomhusmiljön i hela fastigheten kan påverkas. För att inte tala om risken för segdragna konflikter med flera parter och försäkringsbolag inblandade (mer om detta på sidorna 34 och 52).

TEXT: ULRICA AMBJÖRN

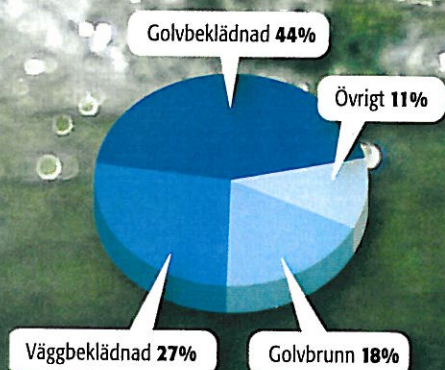
Anmärkningar i besiktade bostadsrätter



Här upptäcktes skadorna



Fukt- och vattenskador i våtrum



Källa: Anticimex undersökning 2003–04 som grundar sig på 4 920 besiktigade bostadsrätter.

Vattenskada kan

Brf Jungfrun 8

Ort: Stockholm
Storlek: 25 lgh
Byggår: 1883, renoverad 1935 och 2005
Bildad: 1994
Uthyrning: 5 lokaler, en hyreslägenhet

En vattenskada kan stå föreningen dyrt. Mycket dyrt. I Carl Gustav Raams bostadsrättsförening slutade notan på drygt 600 000 kronor. Med tydligare stadgar tror han att kostnaden blivit betydligt lägre.

TEXT: ULRICA AMBJÖRN

BILD: ULRICA AMBJÖRN, CARL GUSTAV RAAM

VATTENSKADAN I BRF JUNGFRUN upptäcktes 2004 då en stor bit av ett innertak föll ner i lägenheten under. Kraften var så stor att handfatet i den undre lägenheten slogs loss från sina fästen (se bild t v). För att undvika ytterligare ras stagades återstoden av taket upp med stötor under det halvår reparationen tog.

– Försäkringsbolagets inspektör dök upp timmarna efter att jag slagit larm. Han sa att detta var bland det värsta han sett, berättar Carl Gustav Raam, ordförande i brf Jungfrun, byggnadsingenjör till professionen och godkänd kvalitetskontrollant för Stockholms stadsbyggnadskontor.

Försäkringsbolaget krävde direkta åtgärder, annars skulle de säga upp föreningens fastighetsförsäkring med omedelbar verkan. Det var inte tal om att hinna ta in offerter och jämföra priser. Prov togs också på den omfattande svamptillväxt som upptäcktes i bjälklaget.

– **REPARATION AV** de två drabbade badrummen kostade nära en miljon kronor. Fastighetsförsäkringen täckte 300 000 kronor. Resten fick föreningen betala, en otrolig knäck för vår ekonomi, konstaterar Carl Gustav Raam och berättar att andra renoveringsplaner fick läggas på hyllan. Tack och lov visade det sig i alla fall att svamptillväxten inte var av den värsta aggressiva sorten.

I detta fall berodde vattenskadan på att en tidigare boende låtit kakla över gammalt kakel och en inspektionslucka, och därmed byggt in det sönderrostade och läckande avrinningsröret under badkaret (se bild t h). Dolt innanför kaklet frodades svamp och mögel, och vatten rann ner i trossbotten dag ut och dag in, år efter år, tills golvet till slut

Reparationskostnaderna hamnade nära miljonen.

ruinera din förening

gav vika. Då hade den ansvariga för länge sedan sålt och flyttat, och den person som nu bodde i lägenheten förnekade all kännedom om badrummets tillstånd.

– Föreningen övervägde att stämma den nuvarande ägaren till ansvar, men den vägen var inte framkomlig på grund av bevisläget. Istället blev det en förlikning som slutade på 75 000 kronor.

CARL GUSTAV RAAM är djupt bekymrad över det stora antalet vattenskador i bostäder. Skador som kostar samhället cirka fem miljarder kronor årligen, och som dessutom åsamkar olägenheter som hälsoproblem, dubbelboende, segdragna konflikter m m.

– Folk bär sig oerhört självsvaldigt åt. Många verkar inte förstå att de bor i en bostadsrätt utan tror att de äger sin lägenhet och att de därmed kan göra precis som de vill.

– Med alla gör-det-självt-program som går på tv får folk för sig att det varken krävs någon speciell kunskap eller riktiga verktyg för att fixa hemma. Inför en försäljning gör man glad i hågen en snabbreovering för att få upp priset, man slänger på nytt kakel över det gamla, fuskar med rördragningar och sätter för inspektionsluckor utan att blinka. Och så blir det problem – ofta stora problem, säger Carl Gustav Raam och summerar:

– När skadorna väl uppdragas stjälpas kostnaden gärna över på föreningen. Vattenskador drabbar ju ofta även grannarna och hela fastighetens skick och värde.

I brf Jungfrun har man vis av skadan, och i samråd med en jurist, ändrat och förtydligat sina stadgar.

– Det ska av stadgarna mycket konkret framgå vad som är bostadsrättsägarens ansvar och vad som är föreningens ansvar. Hade det framgått i våra tidigare stadgar hade föreningen haft betydligt bättre utsikter att gå skadeslösa, hävdar Carl Gustav Raam.

OBS! Fråga efter certifieringen "Säker Vatteninstallation" när du anlitar VVS-företag. Branschreglerna i certifieringen är framtagna för att minska risken för vattenskador, brännskador, legionellaspridning och förgiftning. Reglerna ställer krav på både installatörer och produkter.

Brf Jungfrun har följaktligen numer en omfattande paragraf som klargör bostadsrättsägarens ansvar. Här ett utdrag ur dessa vad gäller just våtutrymmen:

"I badrum, duschrum eller annat våtrum samt i WC svarar bostadsrätthavaren därutöver bland annat även för

- till vägg eller golv hörande fuktisolerande skikt – inredning, belysningsarmaturer
- vitvaror, sanitetsporlin
- golvbrunn inklusive klämring – rensning av golvbrunn
- tvättmaskin inklusive ledningar och anslutningskopplingar på vattenledning

– kranar och avstängningsventiler – ventilationsfläkt

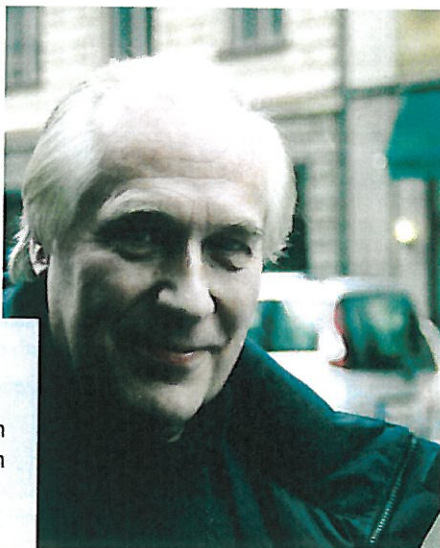
– elektrisk handdukstork"

Carl Gustav Raam tycker också att man som styrelseledamot ska vara offensiv för att därigenom förebygga skador:

– Styrelsen måste skaffa sig kunskap och hålla koll på huset. Se till att medlemmarna rapporterar om planerade förändringar så att styrelsen vara med från början och informera om vad som gäller.

Att anlita fackmän när det gäller våtrum tycker han är en självklarhet:

– Och se till att det är en etablerad firma som finns kvar och kan ställas till ansvar! ■



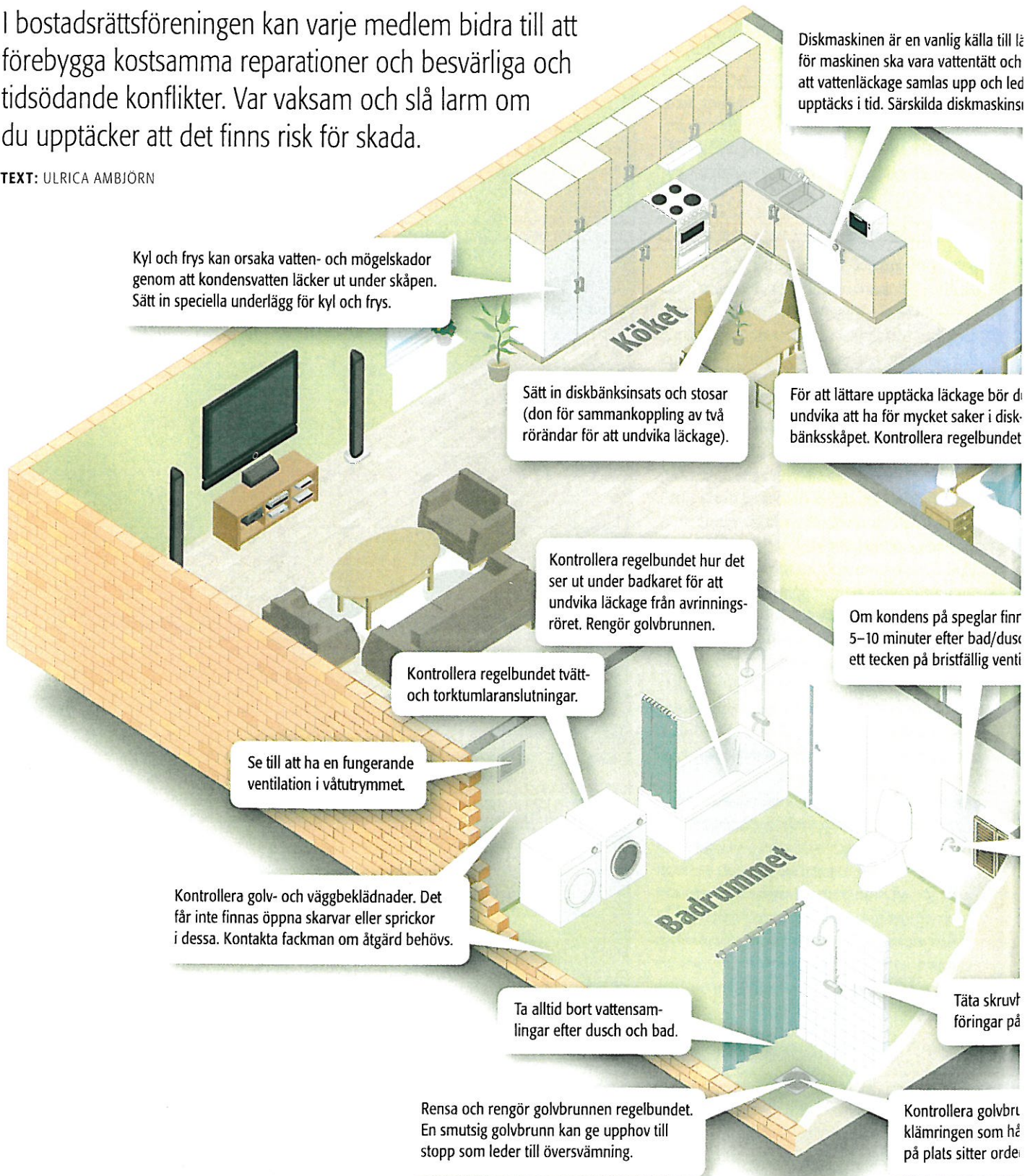
Carl Gustav Raams tips:

- **Se över föreningens stadgar!** Det ska tydligt och konkret framgå hur ansvaret mellan bostadsrättsägare och förening är fördelat.
- **Informera om vad som gäller**, hur man förebygger skador med mera.
- **Beakta styrelsens ansvar.** Att vara styrelsemedlem är en förtroendepost som förpliktar till att hålla sig uppdaterad om vad som sker i fastigheten. Det handlar om mycket pengar.
- **Anlita etablerade fackmän** vid mer omfattande reparationer/reoveringar. Ta referenser på hur de utfört tidigare uppdrag.

SÅ FÖREBYGGER DU

I bostadsrättsföreningen kan varje medlem bidra till att förebygga kostsamma reparationer och besvärliga och tidsödande konflikter. Var vaksam och slå larm om du upptäcker att det finns risk för skada.

TEXT: ULRICA AMBJÖRN



U VATTENSKADOR

– checklista för hela huset!

age. Underlaget
pvikt i bakkant så
am, och därmed
erlägg finns.

Var uppmärksam på eventuella missfärgningar, flagnande färg etcetera i taket. De kan tyda på vattenskada hos ovanpåboende granne.

var efter
an det vara
on.

Åtgärda droppande kranar.

och rörgenom-
tigt sätt.

en så att
mattan
gt fast.

SVENSKA GRAFIKBYRÅN

Tvättstuga

- **Gör regelbundet kontroller** av tvätt- och torktumlanslutningar.
- **Om färgen släpper** från tak och snickerier kan det vara orsakat av bristfällig ventilation.
- **Kondens på fönster** i samband med tvätt och tork är ett annat tecken på bristfällig ventilation.

Vind

- **Besiktiga vinden regelbundet** så att missfärgningar och/eller läckage upptäcks i tid.
- **Vid altanbygge i taklägenhet** ska hänsyn tas till behov av åtgärder för att förebygga läckage.
- **Om du bor i ett hus med expansionskärl** på vinden bör du inspektera det regelbundet och byta ut det vid behov.

Källare

- **Undvik organsikt material** (trä) i kontakt med betonggolvet och i kontakt med murade eller gjutna väggar.
- **Se till att källaren är tillräckligt uppvärmd.**
- **Besiktiga källaren regelbundet** för att i tid upptäcka missfärgningar och läckage.

Yttre påverkan

Var uppmärksam på:

- Om vatten strömmar ut från ledningssystem.
- Om markfukt har trängt in genom grundkonstruktionen.
- Om fuktig luft kondenserar mot ytor i fastigheten.
- Om regn och snö tränger in i lägenheten genom otätheter.
- Ovanstående är de vanligaste orsakerna till fuktrelaterade skador från yttre faktorer som kan leda till problem med röta, mögel, lukt och emissioner (ämnen som frigörs) från byggnadsmaterial.

Var vaksam på

- **Åldersförändringar.** Material som används som tätskikt åldras, vilket leder till minskad motståndskraft mot vatten, och att t ex pvc-mattor krymper och skarvar släpper.
- **Felaktigt materialval.** Tätskikt som inte är anpassat till byggnadskonstruktion eller användningsområde.
- **Utförandefel.** Många vattenskadorna uppstår p g a felaktigt utförande och/eller kunskapsbrist. Branschregler har inte efterlevts.
- **Materialfel.** Installationsfel på disk- och tvättmaskiner. Rörkopplingar som hoppar isär p g a tryckförändringar.
- **Bristfällig ventilation.** Dålig ventilation kan orsaka mögelpåväxt på innertak, igenimmade fönsterrutor som kan resultera i skador på fastighetens byggnadsstomme.
- **Mänskliga faktorn.** Olyckshändelser som droppande kranar, läckande akvarium etcetera.

Källor: Anticimex, Folksam m fl





Jörn Liljeström är advokat på LEX advokatbyrå. Han har arbetat med bostadsrättsfrågor i femton år.

Juristen reder ut

Försäkringsproblem vid vattenskador

OFTA UPPSTÅR HELT OLIKA TOLKNINGAR av vem som ska betala vad beroende på om försäkringsbolag kopplas in för att reglera skadan, eller om föreningen efter bästa förmåga ränker följa bostadsrättslagen vid analysen av vem som ska göra och betala vad. En orsak till det kan vara att merparten av de försäkringslösningar som finns inte riktigt stämmer med den ansvarsfördelning som bostadsrättslagen anger.

Vattenskador är ofta "gränsöverskridande" på det sättet att skadorna inte håller sig till en lägenhet utan skadorna sträcker sig ofta över såväl bostadsrättshavarens som föreningens ansvarsområde. När skadorna ska repareras står bostadsrättshavaren för lägenhetens inre (bl a rummets väggar golv och tak) och föreningen står för resten. Läs Vattenskador – vem betalar vad på sid 52.

FÖRSÄKRINGSBOLAGEN HAR TYVÄRR inte någon riktigt bra lösning på dessa "gränsöverskridande" skador. Det blir ibland en "glipa", ett oskyddat område, där försäkringskydd saknas. Ibland blir det istället en "överlappning", ett område där både hemförsäkring och fastighetsförsäkring kan tas i anspråk. Båda situationerna kan ge upphov till konflikter. Konflikter uppstår lätt, exempelvis när föreningen inte tar sin fastighetsförsäkring i anspråk och hemförsäkringsbolaget vägrar reglera de delar av skadan som hemförsäkringsbolaget bedömer att fastighetsförsäkringen borde stå för.

En orsak till att en del föreningar väljer att inte ta sin fastighetsförsäkring i anspråk är ibland att självriskan är högre än vad det kostar att åtgärda den del av skadan som uppstått inom föreningens ansvarsområde. En annan orsak kan vara att man väljer att utkräva skadestånd av den som vållat skadan.

En del hemförsäkringar gäller enligt försäkringsvillkoren endast i den utsträckning skadan inte kan ersättas genom fastighetsförsäkringen.

Fastighetsförsäkringen täcker inte bara föreningens ansvarsområde utan även delar av byggnaden som ligger inom bostadsrättshavarens ansvarsområde, t ex väggar, golv konstruktion eller innertak (förutom s k "ytskikt"). När föreningen kan ta fastighetsförsäkringen i anspråk men inte gör det uppstår situationen att hemförsäkringen inte gäller i de delarna fastighetsförsäkringen hade kunna tas i anspråk. Följden blir att bostadsrättshavaren plötsligt står delvis utan det skydd han/hon betalat försäkringspremier för i många år. Det händer inte sällan att hemförsäkringsbolaget i sådana sammanhang påstår att det är föreningens fel, men vid eftertanke ser man att felet ligger i försäkringslösningen.

NÄR ETT FÖRSÄKRINGSBOLAG ska reglera en skada i en bostadsrätt lägger bolaget mycket stor vikt vid om något är "ytskikt" eller inte. Begreppet ytskikt finns dock inte i bostadsrättslagen och har inte något att göra med vad bostadsrättshavaren ansvarar för eller inte. Bostadsrättshavarens ansvarar för lägenhetens inre, rummets väggar golv och tak, och det ansvaret stannar inte vid de s k "ytskikten". Man måste tyvärr återigen konstatera att försäkringslösningarna på området inte riktigt stämmer med den ansvarsfördelning som lagen anger.

DET ÄR NATURLIGTVIS beklagligt att flera försäkringsbolag valt att utforma sina hemförsäkringar för bostadsrättshavare på sådant sätt att försäkringen inte alltid täcker bo-

stadsrättshavarens hela ansvarsområde, och den risk bostadsrättshavaren därigenom bär.

Det finns också försäkringslösningar innebärande att föreningen bekostar försäkring som täcker bostadsrättshavarens ansvarsområde. Detta är visserligen en praktisk lösning på problemet med glapp i befintliga försäkringslösningar, men det leder till att de ekonomiska konsekvenserna av ansvarsfördelningen mellan förening och bostadsrättshavare sätts ur spel. Resultatet blir att föreningen, över försäkringspremierna, helt eller delvis bekostar reparationer som bostadsrättshavaren enligt ansvarsfördelningen egentligen ska stå för. Det är lätt att förstå att den enskildes vaksamhet och intresse av att förebygga skador minskar om han/hon får ett nytt badrum på andras bekostnad om vattenskada inträffar och att detta kan leda till att antalet vattenskador på grund av eftersatt underhåll på sikt antagligen ökar.

ÄVEN OM NÅGOT MÅSTE GÖRAS för att komma tillrätta med de problem som idag finns i skaderegleringen kan man ju tycka att detta inte är någon bra lösningen på problemen. Det vore kanske bättre att anpassa försäkringslösningarna till den ansvarsfördelning som bostadsrättslagen anger. Det borde vara möjligt att teckna försäkring som helt täcker, och endast täcker, den risk som var och en faktiskt tar. Det finns inga beaktansvärda skäl att bibehålla försäkringslösningar som avviker från att täcka den faktiska risken. ■

**Läs hela Jörn Liljeströms
krönika om vattenskador på
sidan 52.**



Jörn Liljeström är advokat på LEX advokatbyrå. Han har arbetat med bostadsrättsfrågor i femton år.

Juristen reder ut

Vattenskador – vem

NÄR EN MER OMFATTANDE SKADA inträffar uppstår ofta mycket komplicerade tvister om vem som ska göra vad och vem som ska betala skadan. Detta gäller särskilt för vattenskador som ofta är ”gränsöverskridande” i och med att de sträcker sig över flera ansvarsområden: den aktuella bostadsrättshavarens lägenhet, föreningens ansvarsområde och andra bostadsrättshavarens lägenheter. Problemet är att de olika inblandade helst ser att någon annan betalar. Vad gäller egentligen?

OM MAN NOGGRANT JÄMFÖR regleringen av frågan i bostadsrättslagen (7 kap 4§ och 12 §) inser man snabbt att ansvarsfördelningen inte har något att göra med vem som egentligen äger vad. Bostadsrättshavaren bär ansvaret för de delar av fastigheten som lägenheten utgör. Detta trots att föreningen faktiskt äger fastigheten.

Grovt kan man säga att bostadsrättshavaren ansvarar för att hålla själva lägenheten i gott skick (förutom ledningar som föreningen försett lägenheten med och som tjänar fler än en lägenhet) och föreningen ansvarar för resten av fastigheten. Till lägenheten hör även förråd, balkong och uteplats som upplåtits med bostadsrätt och samma gränsdragningsprinciper tillämpas där. Bostadsrättshavaren har en mycket omfattande rätt att vidta åtgärder och ändringar inom sitt ansvarsområde. Bostadsrättshavaren har i det närmaste samma ansvar för, och kontroll över, lägenheten som i regel brukar följa med

äganderätt till fast egendom. Detta trots att vad bostadsrättshavaren egentligen äger rent juridiskt definieras som en tidsbegränsad och fritt överlåtbar nyttjanderätt till viss del av en fast egendom.

Det ansvar bostadsrättshavaren har för lägenheten, och föreningen har för resten av huset och fastigheten, brukar benämnas ”underhållsansvar”, trots att det egentligen omfattar så mycket mer än bara underhåll.

Föreningen kan genom stadgarna inskränka bostadsrättshavarens underhållsansvar, men aldrig utvidga ansvaret utöver vad lagen anger. Det vanligaste är att stadgarna endast exemplifierar vad lagen innebär och hur den i regel har tolkats. Till exempel anger stadgarna oftast att bostadsrättshavarens ansvar omfattar rummets väggar, golv och tak.

EN GROV TUMREGEL är att bostadsrättshavarens ansvar för lägenheten upphör först när man kommer till de delar av byggnaden som är en gemensam angelägenhet för föreningsmedlemmarna, till exempel ledningar som tjänar fler än en lägenhet och byggnadens stomme. Där övergår ansvaret till föreningen. Om vi tar ett parkettgolv som exempel ligger parketten på regler, som ligger på sand, som ligger på plastduk, som ligger på betongbjälklag. Bostadsrättshavarens ansvar stannar, och föreningens ansvar börjar, först vid det bärande betongbjälklaget. För undvikande av missförstånd är det viktigt att stadgarna är så klara och tydliga som möjligt.

Brister och oklarheter är dock tyvärr ändå mycket vanligt förekommande.

Bostadsrättshavarens rätt att vidta åtgärder i lägenheten framgår inte endast av underhålls- och reparationsansvaret utan även av bestämmelsen i 7 kap 7 § bostadsrättslagen. För vissa mer betydelsefulla åtgärder i lägenheten krävs visserligen att föreningen ger tillstånd, men lagen slår också fast att föreningen är skyldig att ge tillstånd om inte den aktuella åtgärden är till påtaglig skada eller olägenhet för föreningen. Mot bakgrund av den lovvärda principen att bostadsrättshavaren bör kunna förfoga fritt över sin lägenhet, så länge det inte är till skada för omkringboende eller föreningen, är det rimligt att föreningens kontroll över vad som händer inne i lägenheten har begränsats på detta sätt. Föreningen har naturligtvis rätt till tillräde, i normalfallet efter överenskommelse med bostadsrättshavaren, för att göra arbeten eller utöva tillsyn över sådant föreningen ansvarar för, exempelvis ledningar som tjänar fler än en lägenhet. Föreningen har även rätt att ingripa om bostadsrättshavaren försummar sitt ansvar så att annans säkerhet äventyras eller det finns risk för omfattande skador. Denna rätt kan utövas till exempel om bostadsrättshavaren tar bort bärande struktur så att det finns rasrisk. Bostadsrättshavarens omfattande ändringsrätt ska beaktas vid bedömning av ansvarsfördelningen mellan föreningen och bostadsrättshavaren. Den som har kontrollen bör även ha ansvaret och vice versa.

“Huvudregeln för bostadsrättshavarens ansvar är alltså att han/hon på egen bekostnad ska hålla lägenheten i gott skick. Detta innebär att dels underhålla lägenheten och dels även reparera den om den blir skadad.”

betalar vad?

Huvudregeln för bostadsrättshavarens ansvar är alltså att han/hon på egen bekostnad ska hålla lägenheten i gott skick. Detta innebär att dels underhålla lägenheten och dels även reparera den om den blir skadad. Detta gäller oavsett om skadorna uppkommit genom eget vållande eller om bostadsrättshavaren drabbas helt oförskyllt av skador på grund av annans vållande eller genom ren olyckshändelse. Till ansvaret hör även att hålla uppsikt över lägenheten och se till att bland annat våtrum håller för den användning det utsätts för. Bostadsrättshavaren ska förebygga risk för vattenskada, genom reparation eller renovering, så snart sådan risk kan misstänkas finnas.

DET FINNS ETT UNDANTAG från denna huvudregel. När skadan uppstått genom brand eller vattenledningsskada och bostadsrättshavaren inte kan hållas ansvarig för skadans uppkomst ska istället föreningen bära underhållsansvaret och ingen kostnad ska belasta bostadsrättshavaren. Med ”vattenledningsskada” menas endast skada som uppstått genom vattenutströmning från tappvattenledning (varm- eller kallvatten till kran), inte andra typer av skador orsakade av vatten då huvudregeln fortfarande gäller. Vattenskadorna bedöms alltså olika beroende på varifrån vattnet kommit och ibland även beroende på vilket sätt läckaget uppstått.

I normalfallet, allt utom brand- och vattenledningsskada, gäller alltså alltid utan

undantag att bostadsrättshavaren på egen bekostnad ska reparera skada som uppstår i lägenheten.

KOSTNADEN FÖR UNDERHÅLLSANSVARET kan föras vidare. När bostadsrättshavaren fullgjort sitt reparations- och underhållsansvar och reparerat skadan kan han/hon rikta betalningskrav vad gäller reparationskostnaderna mot någon som är ersättningskyldig enligt lag eller avtal. I många fall kan hemförsäkringsbolaget vara ersättningskyldigt enligt avtalsvillkoren i bostadsrättstillägget. Bostadsrättshavaren bör göra skadeanmälan till sitt hemförsäkringsbolag redan innan reparation sker. Men det är viktigt att understryka att bostadsrättshavaren bär sitt ansvar oavsett hur försäkringsbolaget agerar eller inte agerar. Det finns ingen skillnad i ansvaret beroende på om försäkring finns eller inte, eller om försäkringen inte tas i anspråk. Om någon granne, eller annan, vållat skadan kan bostadsrättshavaren kräva skadestånd av den skadevållande. Det kan naturligtvis också vara fråga om att föreningen vållat skadan genom att åsidosätta sitt reparationsansvar för till exempel läckande tak, läckande värme- eller avloppsledning, annan vatteninträngning på grund av bristande dränering, ruttnande fönsterkarm eller annan skada som orsakas av brist i något som föreningen bär ansvaret för.

Vad gäller skador som ligger utanför enskild bostadsrättshavarens ansvarsområde är

föreningen alltid skyldig att avhjälpa dessa, oavsett hur skadan uppstått, på samma sätt som bostadsrättshavaren bär ansvaret inom sitt ansvarsområde. Om taket läcker, muren spricker, fönsterkarmarna ruttnar, bjälklaget skadas eller något annat inträffar utanför lägenheten ska föreningen genast reparera.

FÖRENINGEN ÄR DÄREMOT ALDRIG någonsin skyldig att reparera skada inom bostadsrättshavarens ansvarsområde, om det inte rör sig om undantagsfallen brand- och vattenledningsskada. Föreningen saknar laglig rätt att bekosta åtgärder inom bostadsrättshavarens ansvarsområde, om inte föreningen är skadeståndsskyldig eller på annan klar rättslig grund är ersättningskyldig och i samråd med bostadsrättshavaren väljer att fullgöra sitt betalningsansvar” in natura” genom att reparera istället för att betala bostadsrättshavarens reparation. Om föreningen annars bekostar åtgärder utanför sitt ansvarsområde finns risk att enskilda styrelseledamöter som medverkat vid beslutet är skadeståndsskyldiga för den kostnad som därigenom drabbar föreningen. Orsaken är att man som styrelseledamot inte får medverka till att belasta föreningen med kostnader som inte föreningen enligt stadgar eller lag ska bära. ■

Läs om försäkringsproblem vid vattenskadorna på sidan 34.