

Skadejuridik är ett av många viktiga ämnesområden som styrelsen måste kunna hantera.

Eric Rubenson, skadejurist på Bolander & CO AB, bevakar detta område för BoRätts räkning.



Nyupptäckt vattenskada

”Vi har bekymmer ibland i samband med att nya medlemmar kommer till föreningen och det visar sig att det finns skador i lägenheten. Kan vi skriva om stadgarna så att det tydligt framgår att en ny medlem övertar det ansvar som den tidigare medlemmen har haft? En glödhett fråga som nyligen har avgjorts i Högsta Domstolen och därigenom fått sitt svar. I det följande ska jag redogöra för denna principiellt mycket viktiga dom

Bakgrunden till den aktuella tvisten var att en medlem som precis hade tillträtt lägenheten upptäckte en vattenskada.

Efter att ha duschat på kvällen sin första dag i lägenheten, upptäckte hon på morgonen efter att det var blött på hallgolvet utanför badrummet.

Senare kunde man konstatera att detta berodde på att den tidigare medlemmen hade kapat av våtrumstapeten bakom badkaret och istället målat den väggytan.

Detta fick till följd att vatten rann längs väggen och in under golvmattans uppvik och vidare in under mattan.

Bostadsrättsföreningen ställde krav mot den nya medlemmen att hon efter genomförd reparation dels skulle betala kostnaden för de nya ytskikten i sitt badrum, men också övriga reparationskostnader som föreningen fått och som berörde andra delar av huset än hennes lägenhet.

Som stöd för detta krav hänvisade man till föreningens stadgar, där man hade skrivit att bostadsrättshavaren gentemot föreningen ansvarar för sådana åtgärder i lägenheten som vidtagits av den tidigare innehavaren, t.ex. reparationer, underhåll och installationer.

Det sammanlagda ersättningsanspråket från föreningen var nära 80 000 kronor.

Den nya medlemmen ville



Foto: Jan Lindelöf

dock inte betala reparationskostnaden i sin helhet.

Däremot förklarade hon sig villig att betala den delkostnad som avsåg nya ytskikt i hennes badrum.

Till saken hör också att det i köpekontraktet mellan gamla

och nya lägenhetsinnehavaren fanns en friskrivningsklausul som gjorde att den nya medlemmen inte kunde vända sig mot denne med krav på ersättning för kostnaderna om hon skulle bli skyldig att betala föreningens krav.

Tingsrätt och Hovrätt

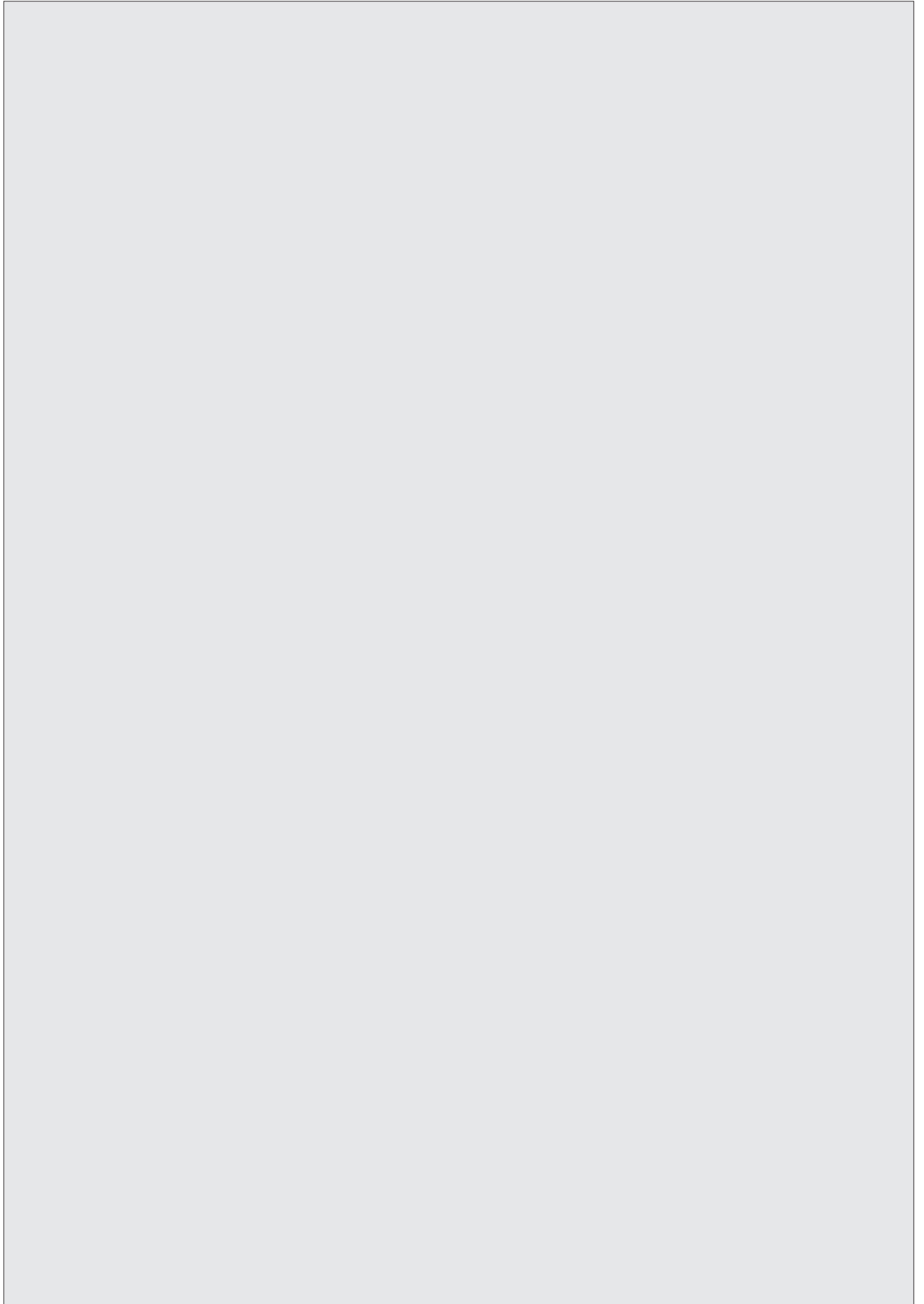
I tingsrätten var man överens om att skadorna i huset, dels berodde på att den tidigare medlemmen hade avlägsnat väggmattan bakom badkaret, dels att vattenskadorna redan fanns i huset när den nya medlemmen flyttade in och inte uppstod i samband med hennes första duschning.

Tingsrätten gjorde bedömningen att skadorna berodde på brister i lägenhetens ytskikt. Att medlemmen hade ett ansvar för lägenhetens ytskikt enligt Bostadsrättslagen och föreningens stadgar stod helt klart. Men den springande punkten var att tingsrätten menade att detta ansvar för ytskikten också innebar att medlemmen ansvarade för de följdskador som uppstod på huset i övrigt, trots att man inte ansåg att hon hade agerat vårdslöst.

Dessutom framgick av föreningens stadgar att den nya medlemmen gentemot föreningen övertog det ansvar som den tidigare innehavaren haft. Därmed skulle den nya medlemmen vara skyldig att betala hela det belopp som föreningen krävde.

Den nya medlemmen överklagade domen till Hovrätten, som utan att utveckla sina domskäl fastställde tingsrättens dom.

Hon begärde och fick därefter prövningstillstånd hos Högsta Domstolen.



Högsta Domstolen

I Högsta Domstolen höll man dock inte alls med tingsrätten och hovrätten, utan konstaterade att man i Bostadsrättslagen saknar reglering av medlemmens ansvar för skador på andra delar av huset än den egna lägenheten.

Medlemmens ansvar för lägenhetens inre medför inte med automatik ett strikt ansvar att ersätta skador på andra delar av byggnaden, när dessa beror på brister i den egna lägenheten.

Man kom istället fram till att medlemmens ansvar för skador utanför den egna lägenheten förutsätter någon form av egen vårdslöshet från medlemmen i enlighet med de allmänna skadeståndsrättsliga principer som följer av Skadeståndslagen. Dessutom konstaterar Högsta Domstolen att en ny medlem enligt 6 kap. 8 § Bostadsrättslagen inte svarar för de betalningsförpliktelser som gamla medlemmen hade mot föreningen samt att en förening i sina stadgar inte kan ålägga en medlem ett mer vittgående ansvar för bostadsrättshavaren än vad Bostadsrättslagen gör.

Den bestämmelse i den aktuella föreningens stadgar som sa att den nya medlemmen i förhållande till föreningen ansvarar för den tidigare innehavarens åtgärder kunde således inte användas för att utöka den nya medlemmens ansvar till att även omfatta skador i andra delar av byggnaden än den egna lägenheten.

Med detta ändrade Högsta Domstolen hovrättens beslut så att medlemmen inte behövde betala de reparationskostnader

som berodde på skador utanför den egna lägenheten.

Kommentar

Slutsatser man kan dra av Högsta Domstolens dom är att en bostadsrättsinnehavare inte med automatik blir ersättningskyldig för skador i t.ex. golvbjälklag, även om skadeorsaken är att hans badrumsytskikt inte har hållit tätt.

Kostnaden för nya ytskikt i badrummet efter reparation får han betala – det är innebörden av reglerna i 7 kap 12 § Bostadsrättslagen, men Bostadsrättslagen hanterar inte frågan om ersättningskyldighet för skadorna utanför den egna lägenheten. Här får man istället se till Skadeståndslagen, vilket i praktiken innebär att medlemmen måste ha orsakat skadan genom vårdslöshet eller försumlighet för att anses skyldig att ersätta skadorna utanför den egna lägenheten.

Vid prövningen av huruvida en medlem agerat vårdslöst räcker det dessutom inte med att påstå att medlemmen borde ha förstått att hans badrumsytskikt som var så gamla inte skulle hålla tätt.

Det måste sannolikt finnas tydliga tecken på att just hans ytskikt inte längre håller tätt, t ex glipor i skarven mellan våtrumstapeter eller lossnade kakelplattor, för att man ska kunna hävda att medlemmen "borde ha insett", vilket i sin tur kan medföra en skadeståndsskyldighet för skadorna utanför lägenheten.

Utöver detta innebär Högsta Domstolens beslut en bakläxa för de föreningar

som likt den aktuella har infört skrivningar i sina stadgar som innebär ett mer långtgående ansvar för skador i huset än vad Bostadsrättslagen gör.

Syftet med skrivningen är sannolikt att föreningen inte vill tvingas jaga den som faktiskt orsakat skadan – den förre innehavaren – utan att möjliggöra att kräva den som faktiskt finns kvar i huset, en inställning man i och för sig kan ha viss förståelse för.

Högsta Domstolens beslut stämmer väl med det synsätt som försäkringsbranschen har haft sedan lång tid beträffande en medlems underhållsansvar.

Ur försäkringssynpunkt och för den enskilda medlemmens skull var det också en lättnad att Högsta Domstolen kom fram till denna ståndpunkt.

För om tingsrättens dom hade stått sig, hade den nya medlemmen fått betala dessa 80.000 kronor ur egen ficka, utan någon hjälp av sin hemförsäkring.

Hennes hemförsäkring började ju gälla tidigast den dagen som hon tillträdde lägenheten, dvs den dagen hon duschade för första gången, och utredningen visade ju att skadorna då redan fanns i byggnaden, dvs innan hon hade något gällande försäkringsskydd.

Det är ju som bekant lite svårt att få försäkringsskydd för ett hus som redan brinner. Dessutom fanns ju en friskrivningsklausul i köpekontraktet som gjorde att hon inte skulle ha någon möjlighet att i sin tur vända sig mot säljaren med krav på ersättning för det belopp som hon hade behövt betala till föreningen. ■

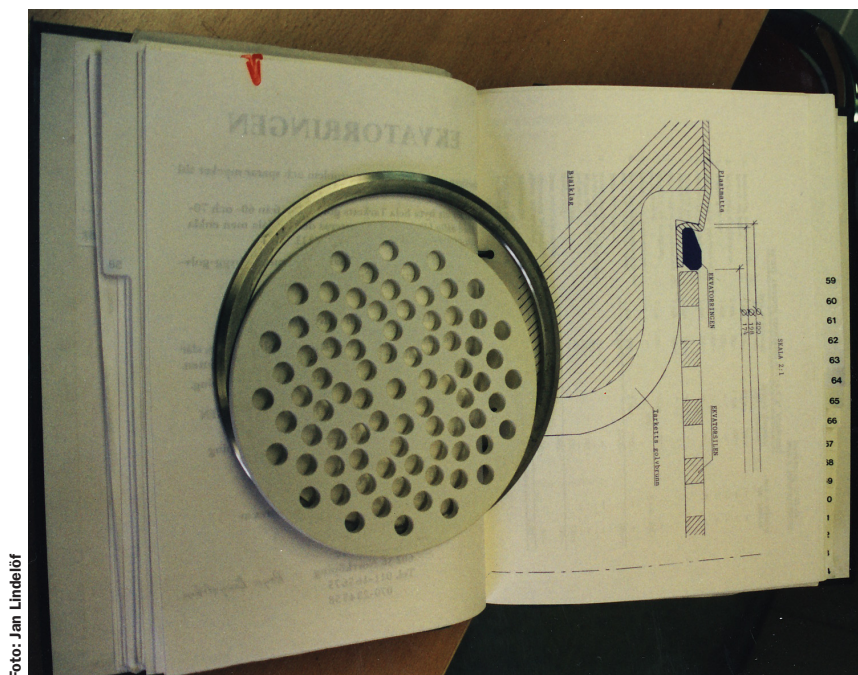


Foto: Jan Lindelöf

Ett av våtrumets svaga punkter – tätskiktets anslutning till golobrunnen.