



Brf Bygatan policy gällande vattenskador:

Policyn antagen vid ordinarie styrelsemöte 2021-01-08

Brf Bygatans policy för vattenskador som ej faller under Bostadsrättslag 7 kap 12 §, andra – femte styckena.

Föreningen ansvarar för att:

- Utredda skadeorsaken
- Utan dröjsmål åtgärda läckage som uppstått på gemensam stamledning eller som uppstått utanför medlems bostadsrätt enligt bostadsrättsföreningens stadgar § 10.
- Sanera och torka ut skador på bjälklag.
- Återställa bjälklag.

Bostadsrättshavare ansvarar för att:

- Utan dröjsmål anmäla skadan till föreningen via anvisade kanaler.
- Utan dröjsmål åtgärda läckage som uppstått på ledning som hör till bostadsrätten enligt bostadsrättsföreningens stadgar § 10,
- Utan dröjsmål riva ytskikt, inklusive underliggande behandling som krävs för att anbringa ytskiktet på ett fackmannamässigt sätt. Detta inkluderar bland annat, men inte enbart: ytskikt, masonitskiva, sand, gips eller annan underliggande behandling som hör ytskiktets uppbyggnad till.
- Medge tillträde till lägenheten för att föreningen ska kunna utföra åtgärder enligt ansvarsfördelning.
- Återställa ytskiktet.

Vid brister i efterlevnad av ovan fördelning riskerar nyttjanderätten till bostadsrätten att efter anmodan om att vidta rättelse förverkas enligt bostadsrättsföreningens stadgar § 19.



Föreningens motivering:

Bostadsrättslag 7 kap 4 § lyder enligt följande:

"4 § Sedan tillträde medgetts är föreningen skyldig att hålla lägenheten, huset och marken i gott skick, i den mån ansvaret inte enligt 12 § vilar på bostadsrättshavaren. Bestämmelserna i 2 § tillämpas om föreningen åsidosätter sin reparationsskyldighet eller om det på något annat sätt uppstår hinder eller men i nyttjanderätten genom föreningens vållande. Lag (1995:1464)."

Texten ovan refererar vidare till 7 kap 12 § i bostadsrättslagen för att utreda vad bostadsrättshavaren har för ansvar. Där står:

"12 § Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad hålla lägenheten i gott skick, om inte något annat bestämts i stadgarna eller följer av andra-femte styckena. Detta gäller även mark, om sådan ingår i upplåtelsen.

Bostadsrättshavaren svarar inte för reparationer av ledningar för avlopp, värme, gas, elektricitet och vatten, om föreningen har försett lägenheten med ledningarna och dessa tjänar fler än en lägenhet. Detsamma gäller ventilationskanaler.

För reparationer på grund av brand- eller vattenledningsskada svarar bostadsrättshavaren endast om skadan uppkommit genom

1. hans eller hennes egen vårdslöshet eller försummelse, eller

2. vårdslöshet eller försummelse av

a) någon som hör till hans eller hennes hushåll eller som besöker honom eller henne som gäst,

b) någon annan som han eller hon har inrymt i lägenheten, eller

c) någon som för hans eller hennes räkning utför arbete i lägenheten.

För reparation på grund av brandskada som uppkommit genom vårdslöshet eller försummelse av någon annan än bostadsrättshavaren själv är dock denne ansvarig endast om han eller hon brustit i omsorg och tillsyn.

Tredje stycket gäller i tillämpliga delar om det finns ohyra i lägenheten. Lag (2003:31)."

Andra-femte styckena i Bostadsrättslag hanterar skada på vattenledning och skada på grund av brand och är inte tillämpliga i övriga fall.

Till synes ovan refererar 7 kap 12 § till stadgarna för att vidare utreda vem som ansvarar för vad.

I föreningens stadgar står under 10 § bland annat att:

"Bostadsrättshavaren ska på egen bekostnad hålla lägenheten i gott skick. Det innebär att bostadsrättshavaren ansvarar för att såväl underhålla som reparera lägenheten och att bekosta åtgärderna...

Till lägenheten hör bland annat:

- 1. ytskikt på rummets väggar, golv och tak jämte den underliggande behandling som krävs för att anbringa ytskiktet på ett fackmässigt sätt. Bostadsrättshavaren ansvarar också för fuktisolerande skikt i badrum och våtrum"*

Gränsdragningen är i stadgarna tydlig, föreningen ansvarar för bjälklag och bostadsrättshavaren ansvarar för ytskikt och underliggande behandling. Föreningen anser därmed att det är bostadsrättshavarnas ansvar att riva sitt ytskikt för att föreningen ska kunna komma åt att torka sitt bjälklag.