

Kan underhållsskyldigheten utvidgas?

Var går gränsen mellan bostadsrättsföreningens och bostadsrättsinnehavarens underhållsansvar? Ett domslut i hovrätten öppnar upp för en viss utvidgning av bostadsrättsinnehavarens underhållsansvar.

Underhållsskyldigheten kan inte utvidgas! Så lyder en rubrik i Ingrid Ugglas bok Bo i bostadsrätt. På den aktuella sidan skriver Ingrid Uggle om de problem som kan uppstå vid gränsdragningen mellan bostadsrättsföreningen och bostadsrättsinnehavarens underhållsskyldighet. Även om frågan som sådan är juridiskt knepig menar Ingrid Uggle att det inte kan råda någon tvekan om att husets fasad faller inom bostadsrättsföreningens ansvarsområde, och om husets fasad faller inom bostadsrättsföreningens ansvarsområde måste rimligen även husets tak, eller del av taket tillhöra bostadsrättsföreningens ansvarsområde.

Med tanke på att Uggle är en av Sveriges absolut främsta experter på bostadsrättslagen finns det skäl att uppmärksamma Svea hovrätts dom i mål T 9101-11. Avgörandet aktualiserar gränsdragningsproblematiken mellan bostadsrättsföreningens och bostadsrättsinnehavarens underhållsansvar.

I domen har ägarna av en bostadsrätt dömts att betala drygt 1 000 000 kr inklusive ränta samt rättegångskostnader till sin bostadsrättsförening på grund av vattenskador härrörande från den balkong som tillhör lägenheten. Balkongen i fråga är belägen på taket av den aktuella lägenheten och får närmast betraktas som en takterrass. För ordningens skull har jag valt att benämna den som balkong i denna artikel (även om parterna är oense i denna fråga). Med tanke på att de flesta fastighetsjurister i Sverige delar Ugglas uppfattning om att husets fasad och tak faller under bostadsrättsföreningens ansvar måste domen ses som en förändring (eller kanske snarare precisering) av rättsläget.

Domen innebär nämligen att bostadsrättsinnehavare de facto kan åläggas ansvar för underhåll av balkong (samt terrass) som tillhör lägenheten.

Upprinnelsen till rättsfallet är omfattande vattenskador som inträffade år 2006. De aktuella vattenskadorna uppstod på grund av att lägenhetens balkong var bristfälligt konstruerad. Balkongen hade byggts av den förre ägaren av bostadsrätten med bostadsrättsföreningens godkännande.

Vattenskadorna ledde till att omfattande renoveringsåtgärder behövde vidtas i lägenheten samt på balkongen, av praktiska skäl betalade bostadsrättsföreningen initialt kostnaderna för renoveringen. När renoveringsåtgärderna var färdigställda krävde dock bostadsrättsföreningen att ägarna av lägenheten skulle stå för kostnaderna. Bostadsrättsföreningen har grundat sitt krav på en bestämmelse i stadgarna som lyder enligt följande.

"Bostadsrättsinnehavaren skall på egen bekostnad hålla lägenhetens inre med tillhörande övriga utrymmen i gott skick. Detta gäller även balkong/mark/uteplats om sådan ingår i upplåtelsen".

Ägarna av bostadsrätten motsatte sig bostadsrättsföreningens krav och menade dels att det var bostadsrättsföreningen som ansvarar för balkongen eftersom den omfattas av det yttre underhållet, och i och med att bostadsrättsföreningen eftersatt underhållet har de vållat de uppkomna vattenskadorna. Bostadsrättsinnehavarna menade även att bestämmelsen i stadgarna strider mot bostadsrättslagen och därmed skulle lämnas utan avseende. Som främsta argument för att bestämmelsen i stadgarna skulle strida mot bostadsrättslagen gjorde bostadsrättsinnehavarna gällande att balkongen var att betrakta som en del av husets tak, och underhållet av taket är något som bostadsrättsföreningen har att svara för. Slutligen menade

bostadsrättsinnehavarna att de inte kunde hållas ansvariga för skadorna eftersom balkongen uppförts av den förra ägaren.

Tingsrätten konstaterade inledningsvis att bostadsrättsinnehavare normalt sett endast svarar för det inre underhållet av en bostadsrättslägenhet. Någon närmare förklaring till vad som räknas till lägenheten respektive huset anges dock inte i bostadsrättslagens 7 kap 12 §.

Av förarbeten samt juridisk litteratur framgår dock att lagstiftarens avsikt med bestämmelsen har varit att föreningen ska reglera ansvarsfördelningen avseende underhållet genom föreskrifter i stadgarna. Men ansvarsfördelningen får inte ändras till nackdel för bostadsrättsinnehavaren.

Tingsrätten ansåg dock inte att bestämmelsen i stadgarna kunde ses som en otillåten utvidgning av bostadsrättsinnehavarnas underhållsansvar enligt bostadsrättslagens 7 kap 12 §, bestämmelsen var snarare en precisering av ansvarsfördelningen, vilket gör att bostadsrättsinnehavarna kan hållas ansvariga för de uppkomna vattenskadorna. Tingsrätten menade även att det inte fanns skäl att göra någon skillnad mellan begreppet balkong och terrass eftersom de fyller samma funktion och som huvudregel endast kan användas av bostadsrättsinnehavarna. Och i och med att bostadsrättsinnehavarna är ansvariga för balkongens skick kan bostadsrättsföreningen inte hållas ansvarig för de uppkomna vattenskadorna.

Intressant nog ansåg tingsrätten inte heller att bostadsrättsinnehavarna kunde freda sig från ansvar genom att hänvisa till att balkongen faktiskt uppförts av de tidigare ägarna av bostadsrätten.

Tingsrätten gjorde nämligen bedömningen att rättsfallet NJA 2007 s. 709, som åberopats av bostadsrättsinnehavarna, inte kunde tillämpas på detta fall.

NJA 2007 s. 709 handlar om skadeståndstalan gentemot nuvarande bostadsrättsinnehavare på grund av skador som träffat bostadsrättsföreningens utrymnen. I avgörandet från 2007 konstaterade Högsta domstolen att nuvarande bostadsrättsinnehavaren inte kunde hållas ansvarig för sådana skador på grund av vårdslösa renoveringsåtgärder utförda av tidigare bostadsrättsinnehavare.

Men eftersom det aktuella målet inte rör skador som uppkommit på områden tillhörande bostadsrättsföreningen, utan den enskilda lägenheten, dömde tingsrätten till bostadsrättsföreningens fördel. Tingsrättens dom fastställdes senare av Svea hovrätt. De slutsatser man kan dra av rättsfallet är alltså att en bostadsrättsförening kan utvidga bostadsrättsinnehavarens underhållsansvar till att även omfatta lägenhetens balkong, samt att en takterrass ska jämföras med balkong.

Med tanke på att bostadsrättsinnehavarens underhållsansvar nu kan omfatta sådana delar av huset som tidigare ansetts falla inom bostadsrättsföreningens ansvarsområde torde rättsfallet öppna upp för en viss utvidgning av bostadsrättsinnehavarens underhållsansvar.

Det måste dock poängteras att domen har överklagats till Högsta domstolen men det är ännu inte fastslaget om Högsta domstolen kommer att ta upp målet till prövning. Framtiden får därför utvisa om hovrättens avgörande står sig.

Om domen skulle stå sig är det inte allt för kvalificerad gissning att den kan få oväntade konsekvenser för flertalet bostadsrättsinnehavare runt om i landet eftersom de flesta bostadsrättsinnehavare sannolikt är av uppfattningen de aldrig skulle kunna hållas ansvariga för husets "skal". Frågan vilar nu i Högsta domstolens händer. Den nyfikne bör hålla utkik efter vårt nyhetsbrev för slutligt besked.

Om hovrättens avgörande skulle stå sig bör du som fastighetsmäklare tänka på att upplysa potentiella köpare om att deras underhållsansvar även omfattar balkongen eller terrassen. Samt att de kan bli skyldiga att stå för eventuella följskador på grund av bristande underhåll av dessa, om det skulle vara så att du råkar känna till att bostadsrättsföreningen har lagt över ansvaret för underhållet av eventuell balkong eller terrass på bostadsrättsinnehavaren.

Fredrik Aldmo, biträdande förbundsjurist

Bostadsrättshavarens underhållsskyldighet

Underhållsskyldigheten kan inte utvidgas! Så lyder en rubrik på ~~sidan 84~~ i Ingrid Ugglas bok Bo i bostadsrätt. På den aktuella sidan skriver Ingrid Uggle om de problem som kan uppstå vid gränsdragningen mellan bostadsrättsföreningen och bostadsrättsinnehavarens underhållsskyldighet. Även om frågan som sådan är juridiskt knepig menar Ingrid Uggle att det inte kan råda någon tvekan om att husets fasad faller inom bostadsrättsföreningens ansvarsområde, och om husets fasad faller inom bostadsrättsföreningens ansvarsområde måste rimligen även husets tak, eller del av taket tillhöra bostadsrättsföreningens ansvarsområde. Med tanke på att Ingrid Uggle är en av Sveriges absolut främsta experter på bostadsrättslagen finns det skäl att uppmärksamma Svea hovrätts dom i mål T 9101-11.

Avgörandet aktualiserar gränsdragningsproblematiken mellan bostadsrättsföreningens och bostadsrättsinnehavarens underhållsansvar.

I domen har ägarna av en bostadsrätt dömts att betala drygt 1 000 000 kr inklusive ränta samt rättegångskostnader till sin bostadsrättsförening på grund av vattenskador härrörande från den balkong som tillhör lägenheten. Balkongen i fråga är belägen på taket av den aktuella lägenheten och får närmast betraktas som en takterrass. För ordningens skull har jag valt att benämna den som balkong i denna artikel (även om parterna är oense i denna fråga). Med tanke på att de flesta fastighetsjurister i Sverige delar Ugglas uppfattning om att husets fasad och tak faller under bostadsrättsföreningens ansvar måste domen ses som en förändring (eller kanske snarare precisering) av rättsläget.

Domen innebär nämligen att bostadsrättsinnehavare de facto kan åläggas ansvar för underhåll av balkong (samt terrass) som tillhör lägenheten.

Upprinnelsen till rättsfallet är omfattande vattenskador som inträffade år 2006. De aktuella vattenskadorna uppstod på grund av att lägenhetens balkong var bristfälligt konstruerad. Balkongen hade byggts av den förre ägaren av bostadsrätten med bostadsrättsföreningens godkännande.

Vattenskadorna ledde till att omfattande renoveringsåtgärder behövde vidtas i lägenheten samt på balkongen, av praktiska skäl betalade bostadsrättsföreningen initialt kostnaderna för renoveringen. När renoveringsåtgärderna var färdigställda krävde dock bostadsrättsföreningen att ägarna av lägenheten skulle stå för kostnaderna. Bostadsrättsföreningen har grundat sitt krav på en bestämmelse i stadgarna som lyder enligt följande.

"Bostadsrättsinnehavaren skall på egen bekostnad hålla lägenhetens inre med tillhörande övriga utrymmen i gott skick. Detta gäller även balkong/mark/uteplats om sådan ingår i upplåtelsen".

Ägarna av bostadsrätten motsatte sig bostadsrättsföreningens krav och menade dels att det var bostadsrättsföreningen som ansvarat för balkongen eftersom den omfattas av det yttre underhållet, och i och med att bostadsrättsföreningen eftersatt underhållet hade de vållat de uppkomna vattenskadorna. Bostadsrättsinnehavarna menade även att bestämmelsen i stadgarna strider mot bostadsrättslagen och därmed skulle lämnas utan avseende. Som främsta argument för att bestämmelsen i stadgarna skulle strida mot bostadsrättslagen gjorde bostadsrättsinnehavarna gällande att balkongen var att betrakta som en del av husets tak, och underhållet av taket är något som bostadsrättsföreningen har att svara för. Slutligen menade bostadsrättsinnehavarna att de inte kunde hållas ansvariga för skadorna eftersom balkongen uppförts av den förre ägaren.

Tingsrätten konstaterade inledningsvis att bostadsrättsinnehavare normalt sett endast svarar för det inre underhållet av en bostadsrättslägenhet. Någon närmare förklaring till vad som

räknas till lägenheten respektive huset anges dock inte i bostadsrättslagens 7 kap 12 §. Av förarbeten samt juridisk litteratur framgår dock att lagstiftarens avsikt med bestämmelsen har varit att föreningen ska reglera ansvarsfördelningen avseende underhållet genom föreskrifter i stadgarna. Men ansvarsfördelningen får inte ändras till nackdel för bostadsrättsinnehavaren.

Tingsrätten ansåg dock inte att bestämmelsen i stadgarna kunde ses som en otillåten utvidgning av bostadsrättsinnehavarnas underhållsansvar enligt bostadsrättslagens 7 kap 12 §, bestämmelsen var snarare en precisering av ansvarsfördelningen, vilket gör att bostadsrättsinnehavarna kan hållas ansvariga för de uppkomna vattenskadorna. Tingsrätten menade även att det inte fanns skäl att göra någon skillnad mellan begreppet balkong och terrass eftersom de fyller samma funktion och som huvudregel endast kan användas av bostadsrättsinnehavarna. Och i och med att bostadsrättsinnehavarna är ansvariga för balkongens skick kan bostadsrättsföreningen inte hållas ansvarig för de uppkomna vattenskadorna.

Intressant nog ansåg tingsrätten inte heller att bostadsrättsinnehavarna kunde freda sig från ansvar genom att hänvisa till att balkongen faktiskt uppförts av de tidigare ägarna av bostadsrätten. Tingsrätten gjorde nämligen bedömningen att rättsfallet NJA 2007 s. 709, som återopats av bostadsrättsinnehavarna, inte kunde tillämpas på detta fall. NJA 2007 s. 709 handlar om skadeståndstalan gentemot nuvarande bostadsrättsinnehavare på grund av skador som träffat bostadsrättsföreningens utrymmen. I avgörandet från 2007 konstaterade Högsta domstolen att nuvarande bostadsrättsinnehavaren inte kunde hållas ansvarig för sådana skador på grund av vårdslösa renoveringsåtgärder utförda av tidigare bostadsrättsinnehavare.

Men eftersom det aktuella målet inte rör skador som uppkommit på områden tillhörande bostadsrättsföreningen, utan den enskilda lägenheten, dömde tingsrätten till bostadsrättsföreningens fördel. Tingsrättens dom fastställdes senare av Svea hovrätt. De slutsatser man kan dra av rättsfallet är alltså att en bostadsrättsförening kan utvidga bostadsrättsinnehavarens underhållsansvar till att även omfatta lägenhetens balkong, samt att en takterrass ska jämföras med balkong. Med tanke på att bostadsrättsinnehavarens underhållsansvar nu kan omfatta sådana delar av huset som tidigare ansetts falla inom bostadsrättsföreningens ansvarsområde torde rättsfallet öppna upp för en viss utvidgning av bostadsrättsinnehavarens underhållsansvar. Det måste dock poängteras att domen har överklagats till Högsta domstolen men det är ännu inte fastslaget om Högsta domstolen kommer att ta upp målet till prövning. Framtiden får därför utvisa om hovrättens avgörande står sig.

Om domen skulle stå sig är det en inte allt för kvalificerad gissning att den kan få oväntade konsekvenser för flertalet bostadsrättsinnehavare runt om i landet eftersom de flesta bostadsrättsinnehavare sannolikt är av uppfattningen de aldrig skulle kunna hållas ansvariga för husets "skal". Frågan vilar nu i Högsta domstolens händer. Den nyfikne bör hålla utkik efter vårt nyhetsbrev för slutligt besked.

Om hovrättens avgörande skulle stå sig bör du som fastighetsmäklare tänka på att upplysa potentiella köpare om att deras underhållsansvar även omfattar balkongen eller terrassen. Samt att de kan bli skyldiga att stå för eventuella följskadorna på grund av bristande underhåll av dessa, om det skulle vara så att du råkar känna till att bostadsrättsföreningen har lagt över ansvaret för underhållet av eventuell balkong eller terrass på bostadsrättsinnehavaren.