

Brf Autopiloten 7

Tätorpsvägen 11, 128 31 Skarpnäck
Org. nr 716426-2748
www.autopiloten7.se
bankgiro 687-8805

Stockholm 2015-03-27

Till styrelsen

Om ansvarsfördelning för ledningar

Efter diskussionen vid gårdagens stämma återkommer jag med texter i lagar och stadgar om ansvaret för ledningar för vatten, avlopp, ventilation och el.

I BrL förtydligas att föreningens ansvar för ledningar är begränsat till sådana som betjänar fler än en lägenhet.

Stadgarna förtydligar detta med att ange att undanta stamledningar men däremot inte golvbrunnar. Definitionen på en stamledning är ”en ledning för avlopp, vatten, gas och liknande som betjänar mer än en lägenhet och som inte utgör huvudledning” (SABO, Att upphandla relining, 2013).

Stadgarnas text ”till de delar dessa befinner sig inne i lägenheten” innebär ett undantag från lagen för ”egna” ledningar som befinner sig inne i schakt eller i annan lägenhet. Aktuell skada var dock inte av det slaget.

Tredje stycket i lagen, och fjärde stycket i stadgarna, handlar om brand- eller vattenledningsskada. För en sådan skada omfattar fastighetsförsäkringen allt återställande, med hänvisning till lagtexten. Det gäller dock endast vid ”plötslig utströmning” ur ett vattenrör, således inte aktuellt vid läckage i ett avloppsrör som i detta fall. Frågor om vållande och vårdslöshet är bara aktuell i dessa fall, vid bedömning av ansvarsfördelning mellan föreningen och medlemmen.

Av lagen om ekonomiska föreningar framgår att styrelsen inte har möjlighet att gynna en enskild medlem utan stöd av lagar och stadgar.

Vänliga hälsningar,

Hans Severinsson

Ur bostadsrättslagens kap 7:

Bostadsrättshavarens ansvar för lägenhetens skick

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).

Ur föreningens stadgar:

Bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter

§ 1 Bostadsrättshavaren ska på egen bekostnad hålla lägenhetens inre med tillhörande övriga utrymmen i gott skick samt underhålla disponibla förrådsutrymmen. Föreningen svarar för husets skick i övrigt.

Bostadsrättshavaren svarar sålunda för lägenhetens:

- Väggar, golv och tak samt underliggande fuktisolerande skikt.
- Inredning och utrustning såsom ledningar och övriga installationer för vatten, avlopp, värme, gas, ventilation och el till de delar dessa befinner sig inne i lägenheten och inte är stamledningar, svagströmsanläggningar; i fråga om vattenfyllda radiatorer och stamledningar svarar dock bostadsrättshavaren endast för målning; i fråga om stamledningar för el svarar bostadsrättshavaren endast om lägenhetens undercentral (proppskåp).
- Golvbrunnar, eldstäder, inre rökgångar, inner- och ytterdörrar samt glas och bågar i inner och ytterfönster; bostadsrättshavaren svarar dock inte för målning av yttersidorna på ytterdörrar och ytterfönster.

Är bostadsrättslägenhet försedd med balkong, terrass eller uteplats åligger det bostadsrättshavaren att svara för renhållning och snöskottning samt skötsel av grönytor.

Bostadsrättshavaren svarar för reparationer på grund av brand- eller vattenledningsskada endast om skadan uppkommit genom hans vållande eller genom vårdslöshet eller försummelse av någon som hör till hans hushåll eller gästar honom eller av annan som han inrymt i lägenheten eller som där utför arbete för hans räkning. I fråga om brandskada som bostadsrättshavaren själv inte vållat gäller vad nu sagts dock endast om bostadsrättshavaren brustit i den omsorg och tillsyn som han bort iakta.

Om ohyra förekommer i lägenheten ska motsvarande ansvarsfördelning gälla som vid brand eller vattenledningsskada.

Bostadsrättshavaren är skyldig att upprätthålla särskild tilläggförsäkring för bostadsrätt.

Bostadsrättshavare svarar för åtgärder i lägenheten som vidtagits av tidigare bostadsrättshavare såsom reparation, underhåll, installationer m m.

Utdrag ur lagen om ekonomiska föreningar, kap 6:

13 § Styrelsen eller annan ställföreträdare för föreningen får inte företa en rättshandling eller annan åtgärd som är ägnad att bereda en otillbörlig fördel åt en medlem eller någon annan till nackdel för föreningen eller annan medlem.

En ställföreträdare får inte följa sådana föreskrifter av föreningsstämman eller annat föreningsorgan som inte är gällande därför att de står i strid med denna lag eller stadgarna.