



HSB – där möjligheterna bor



2021-04-30 09:00 CEST

Gränserna för bostadsrättshavarens underhålls- och reparationsansvar

Högsta domstolens dom i NJA 2020 s. 822 handlar om vem som ansvarar för underhåll och reparation av golvet i en lägenhet och vad som egentligen utgör "golv" i bostadsrättsjuridisk bemärkelse. Hur ska ansvaret fördelas mellan bostadsrättsföreningen och bostadsrättshavaren? En enkel fråga kan man tycka, men det ansåg inte Högsta domstolen.

Bakgrund

I målet hade en tidigare bostadsrättshavare utfört omfattande renovering i

sin bostadslägenhet. Bostadsrättshavaren hade bland annat installerat ett vattenburet golvvärmesystem i ett våtrum. Bostadsrätten överläts sedermera till två bostadsrättshavare som ett par år senare upptäckte att golvvärmesystemet slutade att fungera och krävde att föreningen åtgärdade felet. Men hade föreningen verkligen en skyldighet att göra det? Enligt föreningens stadgar ansvarade trots allt bostadsrättshavarna för lägenhetens inre och för golvet.

Vad står i lagen och stadgarna?

Enligt lag ansvarar bostadsrättshavaren för underhåll och reparationer av själva lägenheten. Av 7 kap. 12 § bostadsrättslagen framgår att "[b]ostadsrättshavaren skall på egen bekostnad hålla lägenheten i gott skick, om inte något annat bestämts i stadgarna"; ansvaret regleras vanligtvis relativt detaljerat i föreningens stadgar. Föreningen ansvarar å andra sida för de delar som bostadsrättshavaren inte ansvarar för, exempelvis husets fasad, vissa ledningar och den del av huset som inte utgör lägenhet.

Bostadsrättshavarna ansvarar alltså enligt lagen för *lägenhetens* skick. Högsta domstolen konstaterade här att faktumet att "bostadsrättshavaren ska hålla lägenheten i gott skick syftar på det inre underhållet av lägenheten. Vad som räknas till lägenheten definieras emellertid inte i lagen. I förarbetena anges att till lägenheten räknas i regel rummets golv, väggar och tak, inredningen i rummen, glas och bågar i fönster samt lägenhetens inner- och ytterdörrar." Högsta domstolen poängterar att det inte går att detaljreglera den här typen av frågor i lagtexten och att det istället är upp till föreningarna att själva reglera ansvarsfördelningen i sina stadgar. Det är i stadgarna också möjligt att inskränka bostadsrättshavarens underhållsansvar, men inte utvidga det.

I målet hade föreningen i sina stadgar angett vad som ska anses höra till lägenheten. I stadgarna framfördes till exempel att "golv" räknades till "lägenhetens inre" och därmed omfattades av bostadsrättshavarens underhållsansvar.

Högsta domstolens bedömning: bostadsrättshavarens ansvar omfattar i regel endast ytskiktet

Högsta domstolen ansåg att stadgarna i dessa fall ska tolkas på objektiva grunder, främst med utgångspunkt i ordalydelsen, men även deras systematik, syfte och ändamål. När man tolkar en bestämmelse i stadgarna

eller bedömer vad som ska anses höra till lägenheten bör man, enligt Högsta domstolen, beakta vad som "normalt gäller i frågan" och vad som "är naturligt att räkna till lägenheten".

Så, vad gäller i fråga om golvet? Högsta domstolen konstaterar att byggnadstekniskt utgör golv rent generellt "en byggnadsdel som bildar den undre begränsningsytan av ett rum. Golvet utgör normalt överskiktet av ett bjälklag. Det består vanligen av en stomme (undergolv) och ett ytskikt (golveläggning)... Golvvärme i våtutrymmen läggs i anslutning till undergolvet. Ovanpå golvvärmen läggs ett lager för att golvet ska bli sådant att vatten rinner mot golvbrunnen. Därefter appliceras ett tätskikt (fuktspärr) för att undvika vattengenomslag till underliggande skikt. Slutligen läggs någon form av golveläggning."

I föreningens stadgar gavs inget tydligt svar på vad som räknades till golvet. Handlar det om golvet i sin helhet – det vill säga undergolv och golveläggning – eller endast golveläggningen, det vill säga ytskiktet? Båda tolkningarna är trots allt möjliga rent språkligt och juridiskt.

Eftersom ansvarsfördelningen syftar till att hålla fastigheten, inklusive lägenheter, i gott skick och tydliggöra för bostadsrättshavaren vilka åtgärder denne behöver vidta i lägenheten ansåg Högsta domstolen att det är naturligt att knyta bostadsrättshavarens ansvar "till det underhåll av de inre ytorna som användningen av lägenheten ger upphov till... Det är då fråga om ett ansvar för främst slitage och skador som kan uppkomma på t.ex. golv, väggar eller inredning". *Slutsatsen blev därför att stadgarna ska tolkas på så sätt att bostadsrättshavarnas underhållsskyldighet avseende golvet endast omfattar ytskiktet av golvet (golveläggningen). Golvvärmesystemet ansågs därför installerat under ytskiktet och hörde därför inte till lägenheten utan utgjorde istället en del av byggnaden som föreningen ansvarade för. Föreningen ansågs ansvarig för att underhålla och reparera golvvärmen.*

Rättsfallet är relevant även för bostadsrättsföreningar med HSB:s normalstadgar

Avgörandet har relevans även för bostadsrättsföreningar som antagit [HSB:s normalstadgar](#), även om dessa stadgar skiljer sig åt från stadgarna i den förening som avgörandet avsåg. I normalstadgarna regleras frågan om golv enligt följande. I 31 § står det att bostadsrättshavaren ansvarar för "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”. Här tydliggör således att det är just ytskiktet som bostadsrättshavaren ansvar för, men att bostadsrättshavarens ansvar även omfattar viss underliggande behandling och fuktisolerande skikt. I bestämmelsen tydliggörs även att bostadsrättshavaren ansvarar för "elburen golvvärme... som bostadsrättshavare försett lägenheten med".

Även om Högsta domstolen tydliggör gränserna för bostadsrättshavarens ansvar kan det dock i praktiken alltjämt vara svårt att avgöra om en viss del av golvet omfattas av detta ansvar eller inte. En bedömning måste göras i varje enskilt fall.

Kontakta oss

Medlemmar, förtroendevalda och anställda hos HSB kan kostnadsfritt kontakta HSB:s juridiska rådgivning på telefonnummer 0771-472 472 för generell juridisk rådgivning.

HSB:s jurister bistår gärna er bostadsrättsförening (både medlemsföreningar, föreningar som inte är medlemmar och övriga fastighetsägare) med specifik juridisk rådgivning eller företräder er som ombud, klicka [här](#) för kontaktuppgifter eller om ni vill veta mer.

HSB är en medlemsägd, kooperativ organisation som arbetar med bosparande, byggande och förvaltning. HSB vill skapa en trygg boendemiljö där alla kan träffas och trivas.

HSB är Sveriges största bostadskooperation med:

- *ca 670 000 medlemmar*
- *ca 4 000 bostadsrättsföreningar*
- *ca 35 000 förtroendevalda*
- *26 regionala HSB-föreningar*

HSB ägs och drivs av medlemmarna enligt principen en medlem – en röst.

Kontaktpersoner



Mattias Olsson
Fastighetsjurist
mattias.olsson1@hsb.se