



HSB – där möjligheterna bor



2021-05-14 09:00 CEST

## Vem ansvarar för vattenskador?

En vattenskada kommer aldrig lägligt. Vattenskadan i sig kan vara omfattande men kan även leda till oförutsedda och allvarliga följdskador. Det kan därför vara av intresse att tydliggöra vem som bär ansvaret när det uppkommit en vattenskada. Hur fördelas egentligen ansvaret mellan bostadsrättsföreningen och bostadsrättshavaren, och vem ansvarar om den boende istället är en hyresgäst? Spelar det någon roll om skadad uppkommit på grund av vårdslöshet från den boende? Och vad är egentligen en vattenledningsskada? Mattias Olsson, fastighetsjurist på HSB Riksförbund, reder i det här inlägget ut några av de frågor som ofta dyker upp i samband med vattenskador.

## Vattenskada i en bostadsrätt

Bostadsrättshavarens och bostadsföreningens generella underhålls- och reparationsansvar regleras i bostadsrättslagen och föreningens stadgar. Enligt [HSB:s normalstadgar](#) ansvarar bostadsrättshavaren till exempel för underhåll och reparation av lägenhetens ytskikt, armatur för vatten, klämringen runt golvbrunnen och synliga ledningar som endast tjänar den egna lägenheten. Föreningen ansvarar exempelvis för stamledningar (ledningar för avlopp, värme, gas, el och vatten som tjänar fler än en lägenhet) och de delar av huset som inte utgör lägenheter. Vid en vattenskada är huvudregeln således att respektive part ansvarar för att reparera följdskadorna i enlighet med ansvaret för underhåll och reparation. Om vattenskadan orsakat skada på lägenhetens parkettgolv får därför bostadsrättshavaren själv reparera skadan eftersom bostadsrättshavaren ansvarar för att se efter lägenhetens ytskikt.

Med det sagt ansvarar bostadsrättsföreningen alltid för att *utreda* vattenskadans omfattning, *utrivning* av det skadade området och *uttorkning* i samband med vattenskada ("tre U") – det är viktigt att föreningen inte missar detta ansvar!

I kontrast till det som hittills sagts gäller vissa specialregler för så kallade vattenledningsskador. Vid vattenledningsskada ansvarar föreningen för all reparation av följdskadorna (om det är en synlig ledning som endast tjänar den aktuella lägenheten ansvarar dock bostadsrättshavaren för att reparera själva ledningen). Specialreglerna gäller när en trasig vattenledning, det vill säga en trycksatt ledning som leder tappvatten, orsakar följdskador. Om en vattenledningsskada orsakar följdskada på det nämnda parkettgolvet är det alltså föreningen som ansvarar för att reparera parkettgolvet eftersom följdskadan beror på en brusten vattenledning.

Föreningens ansvar vid vattenskador (och vattenledningsskador) gäller så länge bostadsrättshavaren eller någon som bostadsrättshavaren ansvarar för inte orsakat skadan genom vårdslöshet. Frågan om någon varit vårdslös eller inte måste bedömas från fall till fall. Vårdslöshetsbedömningen kan vara mycket komplicerad och det kan vara en god idé att koppla in en jurist i ett tidigt skede. En tumregel är dock att en skadevållande person som agerat i enlighet med gällande regler och normer och sunt förnuft sällan är att anses som vårdslös.

Det är även viktigt att komma ihåg att också föreningen kan vara vårdslös. Ett exempel är om föreningen inte sköter sitt underhållsansvar på ett bra sätt vilket det leder till att vatten läcker in genom taket. Om vattenskada orsakats genom vårdslöshet är utgångspunkten att respektive part ska återställa enligt vad som sagts ovan, men att man har rätt att kräva ersättning (skadestånd) från den part som orsakat skadan.

### **Kort om vattenskada i hyresrätt**

Inom hyresrättsliga förhållanden har hyresvärden en underhållsplikt och hyresgästen en vårdplikt. Detta innebär att hyresvärden har en skyldighet att under hyrestiden hålla lägenheten i sådant skick att den enligt den allmänna uppfattningen på orten är fullt brukbar för det avsedda ändamålet (om det inte har avtalats om bättre skick). Hyresgästens vårdplikt innebär istället att hyresgästen har en skyldighet att under hyrestiden vårda bostaden väl. Detta framgår av 12 kap. jordabalken, den så kallade "hyreslagen".

Grundregeln är att hyresvärden ansvarar för de vattenskador som uppstår, men att hyresgästen omedelbart måste upplysa hyresvärden när det uppkommit en vattenskada i lägenheten. Hyresvärdens omfattande ansvar gäller så länge inte hyresgästen, eller någon som hyresgästen ansvarar för, varit vårdslös. Så kan vara fallet om till exempel en hyresgäst brustit i sin vårdplikt eller agerat i strid mot hyresvärdens ordningsregler. Om hyresgästen varit vårdslös är grundregeln att han eller hon ansvarar för skadan. Om hyreslägenheten är vattenskadad och det inte beror på hyresgästens vållande kan hyresgästen i vissa fall ha rätt till ersättning från hyresvärden.

### **Sammanfattning**

Sammanfattningsvis har en bostadsrättshavare ett något mer långtgående ansvar för vattenskador jämfört med en hyresgäst, vilket har att göra med att det handlar om två olika typer av upplåtelseformer som grundar sig i olika juridiska regelverk. Man ska även komma ihåg att ansvaret till följd av vatten- och vattenledningsskador, oavsett upplåtelseform, ofta regleras genom försäkringar och det är därför en god idé att kontakta sitt försäkringsbolag så fort skadan är framme.

Oavsett om det handlar om skada i en bostadsrättslägenhet eller hyresrättslägenhet är det viktigt att den boende rapporterar in skadan så snabbt som möjligt till föreningen eller hyresvärden. I det initiala skedet är det framförallt föreningen respektive hyresvärden som har det huvudsakliga ansvaret att hantera skadan (även om bostadsrättshavaren ofta får ansvara för viss reparation), till exempel genom att torka ut den vattenskadade lägenheten. I det senare skedet är det relevant att avgöra om den skadevållande personen varit vårdslös eller inte, eftersom det avgör om det är möjligt att kräva ersättning från honom eller henne.

Ni kan läsa mer om vattenskador i ett tidigare blogginlägg [här](#).

## Kontakta oss

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

HSBs 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](mailto:mattias.olsson1@hsb.se)