

📈 +0,28% OMX-S    📈 +0,43% DOW

# HD: Taket läckte in – boende måste betala



Hustak i Stockholm. Foto: Hasse Holmberg/TT

**Den boende måste själv bekosta ommålning av sin bostadsrätt i ett fall där yttertaket släppte in vatten. Högsta domstolen slår fast att bostadsrättsföreningen slipper betala hela reparationen.**

## Johan Hellekant

Publicerad 2020-01-27

**En mångårig strid** på en fashionabel adress i Gamla stan är över. Men Högsta domstolens prejudicerande beslut kan påverka mängder av bostadsrättsföreningar och bostadsrättsägare. Domen gäller fördelningen av reparationskostnader om försäkringsbolag inte täcker skadorna.

För första gången är det nu fastlagt på högsta nivå att en förening inte måste återställa ytskikt inne i en lägenhet där regnvatten trängt in.

**Vattenläckage hör till** de allra vanligaste och värsta skadorna i flerbostadshus. Och inte sällan leder vattenskadorna till storbråk i de fall försäkringsbolagen inte går in och täcker kostnaderna. Så var det också i Gamla stan där lägenhetsinnehavaren högst upp i huset drog igång en rättsstrid mot sin egen förening – en strid som pågått under flera års tid

medlemmar.

– I det här fallet var det regnvatten som rann in genom yttertaket och ned på en vind med kryphöjd. Läckaget skadade gipstaket i medlemmens lägenhet som ligger direkt inunder vinden, berättar Stig Dahlin som är styrelseledamot i den drabbade föreningen.

**Han tycker att det** egentligen är en ”skitsak” som har fått rulla på alldeles för länge i domstol efter domstol. Men föreningen ville följa sina stadgar där det står att ”inre underhåll” sköts av medlemmarna själva. Därför sa föreningen nej till att bekosta själva målningsarbetet i lägenheten i samband med takreparationerna.



Vår medlem fick offerter om hjälp med målningen men det blev i stället en stämning mot föreningen.

Föreningen tog på sig att byta ut den skadade gipsskivan i lägenhetens innertak men spackling och målning skulle den boende själv få betala, resonerade styrelsen.

**Twisten kan synas liten** – men är desto vanligare. Efter långa processer i tingsrätt och hovrätt beviljades prövningstillstånd även i Högsta domstolen där fem höga justitieråd slog sina kloka huvuden ihop.

Högsta domstolen konstaterar att läckaget från yttertaket medförde skador både i lägenheten och i den del av huset ovanför som föreningen svarar för.

**Men domstolen resonerar** att det inte finns någon vållande till läckan – ingen klar vårdslöshet eller något påvisat bristande underhåll från föreningens sida. Inte heller rör det sig om att föreningen har gjort ett ingrepp för att kunna åtgärda fel eller skada som enbart fanns i en annan del av huset än i den drabbade lägenheten.

Och eftersom det inte finns någon som vållat regnskadan i lägenheten, var det rätt av föreningen att tillämpa den grundläggande principen att inre skötsel av en bostadsrätt åligger bostadsrättsinnehavaren själv.

**Stig Dahlin, som sköter** mycket av det praktiska i den aktuella föreningen, säger att han har haft många sömnlösa nätter på grund av tvisten mot medlemmar med hög juridisk kompetens.

Men han konstaterar att försäkringsbolag sällan tar på sig skador av ”utifrån kommande vatten”.

– Takläckage är sådant som försäkringsbolagen gärna reserverar sig för. Vår medlem fick offerter om hjälp med målningen men det blev i stället en stämning mot föreningen, berättar Stig Dahlin som

håller på att strida om färg och spackel tagit sådana dimensioner

beräknat att vinden om lag och spåret tagit sådana dimensioner.

## **Men hur gör ni i er förening när det är läckage från en granne till en annan då?**

– Sådant omfattas av bostadsrättsförsäkringarna som alla måste ha, så det är sällan problem. Men den aktuella frågan rörde utifrån kommande vatten, till exempel genom slagregn som inte täcks.

I målet påpekar [Högsta domstolen](#) att när föreningar gör till exempel stambyten, så kan läget vara ett annat. Då finns en praxis om återställande även av bostadens inre ytor.

## **Johan Hellekant**

---