

## Vem ska betala – du eller bostadsrättsföreningen?

**Det kan vara oklart om det är bostadsrättsföreningen eller lägenhetsinnehavaren som ska bekosta reparation och underhåll. Advokat Dan Johansson reder här ut begreppen och manar föreningar att se över sina stadgar.**

Golvvärmesystemet i en av bostadsrättsföreningens lägenheter har slutat fungera. Frågan om vem som ska betala reparationen leder till gräl mellan föreningen och lägenhetsinnehavaren – bägge försöker skjuta ansvaret på varandra.

Enligt lag ser ansvarsfördelningen ut såhär: lägenhetsinnehavaren ska hålla lägenheten i gott skick. Det innebär att denne ska bekosta nödvändiga åtgärder på lägenheten som till exempel tapetsering. Resten av huset och fastigheten sköter föreningen.

Så långt allt väl, men var går egentligen gränsen mellan "lägenheten" och resten av huset? Frågan är svårare än man kan tro och visar på hur nog så all dagliga ord kan bli föremål för spetsfundig juridisk begreppsanalys. Är golvvärmesystemet del av lägenheten? Och var går förresten gränsen mellan en lägenhets golv och en annans tak? Balkong och takterrass, ingår det i lägenheten? Vad gäller för en värmepanna?

Skälet till att lagtexten inte förklarar det är just att bostadsrättsföreningen i dess stadgar ska få bestämma vad som tillhör lägenhet, dvs. är innehavarens ansvar, och vad som tillhör övriga fastigheten. Eftersom utformningen av hus och lägenheter varierar är det varken möjligt eller lämpligt att detaljstyra sådant i lag.

Någon fullständig frihet är det dock inte tal om. Föreningen kan förvisso själv i stadgarna ta på sig ansvar för vartenda utrymme i huset och lägenheterna om den så önskar, men den får inte vice versa påtvinga lägenhetsinnehavaren ansvar för något som uppenbart inte är en del av "lägenheten". I så fall blir stadgarna ogiltiga.

Vi återvänder då till vad som ingår i en lägenhet. Frågan om en balkong tillhörde en lägenhet avgjordes i ett hovrättsfall. I stadgarna stod att bostadsrättsinnehavaren var den som ansvarade för att "...hålla lägenhetens inre med tillhörande utrymmen i gott skick. Detta gäller även balkong/mark/uteplats om sådan ingår i upplåtelsen". Föreningen ville därför att lägenhetsinnehavarna, två makar, skulle bekosta

en reparation av balkongen. Makarna menade för egen del att balkongen inte var del av lägenheten och att stadgarna därför var ogiltiga. Hovrätten gick dock på föreningens linje och menade att stadgarna hade preciserat gränsen mellan lägenhet och övriga ytor just på ett sådant sätt som föreningsstadgar är ämnade för. Slutsatsen av rättsfallet är alltså att balkongen ingick i lägenheten för att föreningens stadgar slagit fast det.

En bostadsrättsförening bör därför i stadgarna tydligt förklara vad lägenhetsinnehavarna ansvarar för. I allmänhet bör väl föreningsstadgar vara lagom detaljerade. Inte för korta men inte heller så mäktiga att ingen orkar läsa eller uppdatera dem. Just ansvarsfördelningen mellan förening och innehavare bör dock beskrivas noggrant, och det går också att ge föreskrifter om hur underhållet ska skötas. Det minskar risken för påfrestande tvister. Tänk också på att det är det skrivna ordet som gäller. Domare är mindre intresserade av torgförda föreningsinterna tolkningar utan stöd i ordalydelsen.

Hur blev det då med det trasiga golvvärmesystemet? Av föreningens stadgar framgick inte mer än att lägenhetsinnehavaren ansvarade för "golvet". Är då ett golvvärmesystem en del av golvet? Nej, varken tingsrätt eller hovrätt tyckte det och lade därför ansvaret på föreningen. Tingsrätten anmärkte subtilt på stadgarnas brist på precision. Men saken är ännu inte slutligt avgjord. Högsta domstolen har i oktober i år – fem år efter att systemet gick sönder – meddelat att den kommer att pröva målet.

**Dan Johansson**, advokat på Foyen Advokatfirma  
[dan.johansson@foyen.se](mailto:dan.johansson@foyen.se)

*Som medlem i SBR har du tillgång till 15 minuters fri rådgivning hos Foyen Advokatfirma. Rådgivningen når du på 08-506 184 00.*