



LUNDS ADVOKATBYRÅ AB

I kontorsgemenskap med Advokat Per Schånberg AB
och Advokatbyrån Agneta Roos AB



HSB Brf Djingis Khan i Lund
Box 1712
221 01 Lund

7 september 2018

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGENS ANSVAR FÖR TILLHÖRANDE LEKPLATSER

Bakgrund

Lunds advokatbyrå har fått i uppdrag av styrelsen i HSB Brf Djingis Khan i Lund (Föreningen) att utreda frågan om Föreningens ansvar för de lekplatser som byggts på Föreningens innergårdar. Utredningen gäller såväl ansvar för utformningen av lekplatserna som ansvar för eventuella skador till följd av olyckor på lekplatserna och inbegriper även styrelsens ansvar.

Allmänt om regleringen av lekplatser

Kapitel 8 i plan- och bygglagen (PBL) reglerar fastighetsägares skyldigheter för utemiljön. Här inbegrips bl.a. lekplatser som är uppförda på tomter tillhörande bostadsrättsföreningar. Av 8 kap. 9 § 6 p. PBL följer att en tomt ska anläggas så att risken för olycksfall begränsas. Vidare följer av 8 kap. 15 § 2 st. PBL en skyldighet att underhålla lekplatser så att risken för olycksfall begränsas.

Boverket har utformat föreskrifter och allmänna råd för bl.a. anläggning av nya lekplatser eller ändring av redan befintliga lekplatser i Boverkets byggregler (BBR). Enligt BBR:s föreskrift 8:93 gäller att "Fasta lekredskap ska anordnas så att risken för personskador begränsas. Underlaget till gungor, klätterställningar och dylika lekredskap ska vara stötdämpande och i övrigt så utformat att risken för personskador vid en olycka begränsas.". BBR:s allmänna råd för att uppfylla kraven i föreskrift 8:93 hänvisar till svenska och europeiska standarden SS-EN 1176 och 1777. En fastighetsägare är skyldig att följa föreskrifterna, medan det allmänna rådet redogör för hur fastighetsägaren kan eller bör göra för att uppfylla föreskriften.

Sandgatan 4A
223 50 Lund
Tfn 046-211 44 30
Mobiltelefon 0722-098 416

Södergatan 13
211 34 Malmö
Tfn 040-617 13 00
elin@lundsadvokatbyra.se

Kyrkogatan 10
233 31 Svedala
Tfn 040-617 13 00
www.lundsadvokatbyra.se

Telefax 046-14 11 10
Org nr 556912-2996
Arvoden bg 132-3377
Klientmedel bg 132-3963
F-skattebevis finns

Lekredskapens och det stötdämpande underlagets säkerhet regleras i produktsäkerhetslagen (PSL). Tillskillnad från reglerna i PBL och föreskrifterna i BBR gäller reglerna i PSL samtliga lekredskap; såväl lekredskap köpta av kommersiella tillverkare som egentillverkade lekredskap och detta oavsett när lekredskapen sattes i bruk. Vid bedömningen av säkerheten hämtas vägledning från de svenska och europeiska standarderna. En fastighetsägare är inte skyldig att följa standarderna men väljer en fastighetsägare att göra det bör denne ha annan teknisk dokumentation som visar att produkten är säker för att undgå ansvar vid olyckor.

Det är kommunens byggnadsnämnd som är tillsynsmyndighet. Byggnadsnämnden kan exempelvis ålägga fastighetsägaren att vid vite åtgärda brister på lekplatserna.

Allmänt om styrelseledamöters skadeståndsansvar i en bostadsrättsförening

Styrelseledamöters skadeståndsansvar regleras i 21 kap. lagen om ekonomiska föreningar. För att en styrelseledamot ska bli personligt ansvarig krävs att hen uppsåtligt eller av oaktsamhet skadat bostadsrättsföreningen. Det är Föreningen som bär bevisbördan för att en styrelseledamot agerat med uppsåt eller oaktsamhet. Domstolens bedömning utgår ifrån hur en lekman hade agerat.

Talan om personligt skadeståndsansvar på grund av ett beslut eller en åtgärd under ett räkenskapsår ska väckas av Föreningen senast ett år efter det att årsredovisningen och revisionsberättelsen för räkenskapsåret lades fram på föreningsstämman. För att talan ska kunna väckas krävs att majoriteten av de röstberättigade eller en minoritet bestående av minst en tiondel av de röstberättigade vid en föreningsstämma röstar för ett förslag om att väcka en skadeståndstalan eller röstar mot ett förslag om ansvarsfrihet.

Beviljas ansvarsfrihet är huvudregeln att en skadeståndstalan inte kan väckas mot ledamöterna som beviljats ansvarsfrihet. Har någon lämnat felaktiga eller ofullständiga uppgifter om det beslut som skadeståndstalan grundas på får talan dock väckas trots att ovan nämnda krav inte är uppfyllda. Detsamma gäller en skadeståndstalan som grundas på brott.

Vilken styrelseledamot som kan bli personligt ansvarig beror på situationen. Gäller det ett styrelsebeslut kan samtliga som deltagit bli solidariskt ansvariga för skadan. Gäller det däremot ett ansvarsområde som blivit delegerat till en viss ledamot, blir som utgångspunkt

endast den ledamoten ansvarig. Har styrelsen underlåtit att vidta åtgärder och är ansvaret inte delegerat till en viss ledamot är det styrelseordföranden som har det yttersta ansvaret.

Styrelsens skadeståndsansvar kan täckas av styrelsens ansvarsförsäkring. Förutsättningarna för detta finner ni i era försäkringsvillkor.

Styrelsens ansvar för lekplatserna

Föreningens styrelse är i egenskap av fastighetsägare ansvarig för lekplatserna. Ansvaret följer av lag och är inte möjligt att friskriva sig från. Detta innebär att en skylt där det står att ”all lek sker på egen risk” i praktiken inte har någon betydelse.

Om inte annat framgår av stadgarna utgör frågor om Föreningens lekplatser styrelsebeslut och behöver således inte underställas föreningsstämman. Däremot är det viktigt att styrelsen informerar Föreningens medlemmar när nya beslut fattas.

Potentiella följder då styrelsen inte uppfyller sitt ansvar avseende lekplatserna

Reglerna i såväl PBL, BBR som PSL är allmänt hållna och det finns inte mycket praxis på området vilket gör det svårt att utvärdera riskerna för att ansvar ska aktualiseras för styrelsen vid en olycka. Den vanligaste påföljden synes vara att tillsynsmyndigheten förelägger bostadsrättsföreningen att åtgärda de dokumenterade bristerna. Såväl skadeståndsskyldighet som straffrättsligt ansvar för vållande till kroppsskada eller annans död kan emellertid aktualiseras om en olycka inträffar på en lekplats som uppenbart inte uppfyller säkerhetskraven.

Skadeståndsskyldigheten åläggs styrelseordföranden i egenskap av ställföreträdare för Föreningen om ansvaret för den aktuella frågan inte delegerats till en viss styrelseledamot eller en professionell uppdragstagare. För att skadeståndsskyldighet ska uppkomma krävs att skadevällarens underlåtenhet att uppfylla säkerhetskraven ska ha orsakat skadan och risken för att skadan kunde uppstå till följd av underlåtenheten har varit adekvat, dvs. sannolik eller beräknelig, för skadevällaren.

Det straffrättsliga ansvaret är personligt på liknande sätt som redogjorts för det skadeståndsrättsliga. För att någon ska dömas för vållande till kroppsskada eller annans död krävs att

personen, precis som i skadeståndsbedömningen, ska ha agerat oaktsamt i förhållande till effekten.

Rekommenderade åtgärder

Föreningen måste vidta samtliga åtgärder som föreslås i besiktningsprotokollet för att lekplatserna ska uppfylla säkerhetskraven. Av besiktningsprotokollet framgår hur åtgärderna ska prioriteras och hur brådskande det är. För att helt freda sig mot eventuella skadeståndsanspråk bör Föreningen genast förbjuda att lekplatserna används före det att åtminstone samtliga brister som klassificerats som A- och B-fel är åtgärdade.

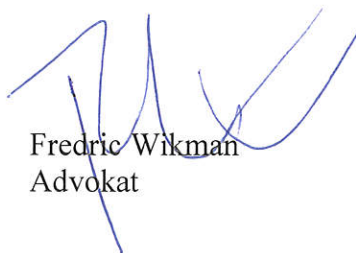
Därtill bör styrelsen upprätta en policy som gäller för samtliga lekplatser på Föreningens tomt. Policyn bör åtminstone innehålla uppgift om:

- förutsättningarna för ändringar eller uppförandet av nya lekplatser och vilka som har rätt att genomföra det,
- kontrollbesiktning vid nya eller ändrade lekplatser och vem som ansvarar för att det sker,
- årlig säkerhetsbesiktning,
- lämplig intervall för visuell kontroll av lekplatserna, hur det ska gå till och vem som ansvarar för att det sker,
- lämplig intervall för funktionskontroll av lekplatserna, hur det ska gå till och vem som ansvarar för att det sker,
- underhållsplan.

Vad gäller förutsättningarna för ändringar eller uppförandet av nya lekplatser och vilka som har rätt att genomföra det bör följande tas i beaktande. Det finns ingen reglering kring vem som får lov att uppföra en lekplats eller göra olika ändringsarbeten. Vill styrelsen även fortsättningsvis överlåta utformningen av lekplatserna till medlemmarna i Föreningen är detta alltså möjligt – så länge reglerna i PBL, BBR och PSL följs. Styrelsen bär dock fortfarande ensamt ansvaret för att lekplatserna uppfyller kraven och att överlåta utformningen av lekplatserna till medlemmarna innebär därför en fortsatt risk för styrelsen och dess ledamöter. Ett alternativ som kan övervägas, där medlemmarna fortfarande har möjlighet påverka lekplatsernas utformning, är att införa en rutin där medlemmarna får komma med önskemål om förändringar av lekplatserna men där beslutanderätten är kvar hos styrelsen. Vill styrelsen

överlåta utformningen av lekplatserna till medlemmarna trots den risk det innebär bör styrelsen införa en rutin där ett förhandsgodkännande av styrelsen krävs och tillse att en säkerhetsbesiktning görs efter varje nybyggnad eller ändring av en lekplats.

Slutligen kan det vara fördelaktigt att, istället för skylten som informerar om att "all lek sker på egen risk", informera Föreningens medlemmar om att det är vårdnadshavarnas ansvar att ha uppsikt över sina barn när de vistas på lekplatserna. Samtidigt kan informeras om var medlemmarna ska vända sig om de upptäcker en säkerhetsbrist på någon av lekplatserna så att styrelsen snarast möjligt kan tillse att den åtgärdas.



Fredric Wikman
Advokat



Elin Neu
Biträdande jurist