

Bostadsrättshavares underhållsansvar m.m.

Generella riktlinjer

I en bostadsrättsförening gäller i stora drag att bostadsrättshavaren ansvarar för att underhålla lägenhetens inre. Till lägenheten räknas även balkong, förråd och dylikt om sådant ingår i upplåtelsen.

Innebörden av underhållsansvaret är att den ansvarige, oavsett om det är bostadsrättshavaren eller föreningen, dels skall vidta de reparationer och underhållsåtgärder som behövs, dels svara för kostnaderna för åtgärderna. Detta gäller oavsett om skadan uppstått genom eget eller annans vållande eller genom olyckshändelse.

Bostadsrättsföreningen ansvarar för att underhålla allt som inte tillhör bostadsrättshavarens underhållsansvar.

Ett undantag från denna ansvarsfördelning gäller för reparationer efter brand eller vattenledningsskador som drabbat det som normalt är bostadsrättshavarens ansvarsområde.

Bostadsrättshavaren ansvarar då endast för att reparera skadan om den uppkommit genom vårdslöshet eller försummelse från hen själv eller av någon som hör till hens hushåll eller gästar hen. Samma ansvar har bostadsrättshavaren för någon som hen inrymt i sin lägenhet eller som där utför arbete för hens räkning.

När det gäller brandskada som bostadsrättshavaren inte själv vållat gäller ansvaret endast om bostadsrättshavaren brustit i den omsorg och tillsyn han bort iaktta. Med "vattenledningsskada" avses skada till följd av att stamledning för vatten läckt.

Bostadsrättshavaren är alltså skyldig att på egen bekostnad ombesörja underhåll som exempelvis tapetsering, målning, underhåll av badrum samt reparera skador som uppstår så att lägenheten hålls i gott skick. Vad som är att betrakta som "gott skick" preciseras inte i lagen eller stadgarna utan får bedömas med hänsyn till husets ålder m.m. Badrum skall vara funktions dugliga och tåla att användas på sätt som sker i respektive lägenhet.

Bostadsrättshavaren får naturligtvis ge någon annan i uppdrag att utföra de åtgärder som hen ansvarar för. Bostadsrättshavaren bär ansvaret för att arbetet utförs på ett sakkunnigt sätt.

I samband med omfattande underhåll eller ombyggnad av föreningens hus som berör bostadsrättshavarens lägenhet får föreningen genom stämmobeslut, även mot en enskild bostadsrättshavares vilja, åta sig att utföra och bekosta sådana underhållsåtgärder som normalt åligger bostadsrättshavaren. Underhållsåtgärden i lägenheten skall ha ett naturligt samband med föreningens övriga åtgärder.

Underhållsansvaret regleras i sin helhet av bestämmelserna i 7 kap 2 §, 4 § och 12 § bostadsrättslagen med de förtydliganden och avvikelser som anges i underhållsparagrafen i föreningens stadgar (§5-§9).

Gränsdragningslista

Gränsdragningslista för ansvarsfördelning mellan bostadsrättshavare och bostadsrättsföreningen.

Eftersom det kan vara svårt att dra gränsen mellan föreningens och bostadsrättshavarens underhållsansvar enbart med ledning av stadgetexten följer en mer detaljerad genomgång av vem som ansvarar för vad i bostadsrättslägenheten. Denna vägledning bör alltid läsas tillsammans med lagen och stadgarna. Vissa punkter i genomgången framgår inte uttryckligen av lagen eller stadgarna utan är en tolkning av dessa eller av den rättspraxis som utvecklats på området.

Är du osäker på vad som gäller ska du kontakta styrelsen.

Brf = Bostadsrättsföreningen

Brh = Bostadsrättshavaren

Byggdelen	Brf ansvar	Brh ansvar	Anmärkning
Balkong			
Målning av balkonggolvet samt insida på balkongfront		x	Det är inte tillåtet att montera fast golvbeläggning (t.ex. klinker) på balkonger.
Vädringsställning och beslag		x	Stor aktsamhet måste iakttas vid montering av saker på väggar utomhus för att förhindra fukt och frysskador.
Målning av <i>utsida</i> balkongtak, balkongsida och balkongskärm	x		
Innerdörrar		x	
Ytterdörrar		x	Gäller även balkongdörrar.
Dörrblad, karm och foder		x	
Ytbehandling, utsida	x		Bygglov krävs för ändring av kulör
Ytbehandling, insida		x	
Låscylinder, låskista och beslag		x	
Handtag och beslag		x	

Byggdelen	Brf ansvar	Brh ansvar	Anmärkning
Ringklocka		x	
Brevinkast och namnskylt		x	
Tröskel och tätningslist		x	
Säkerhetsgrind		x	
Golv			
Golv inkl. ev. tätskikt intill byggnadens stomme (t ex bärande bjälklag)		x	Med golv avses exempelvis tråd- eller kemsvetsad golvmatta, keramiska plattor med bakomliggande tätskikt, parkettgolv inkl underliggande sand.
Väggar i lägenhet			
Icke bärande innerväggar, insidan, t ex tapeter och puts, av lägenhetsavskiljande vägg, inkl. ev. tätskikt i våtrum, in till byggnadens stomme.		x	
Innertak i lägenhet			
innertak (t ex puts, stuckatur) upp till byggnadens stomme		x	
Fönster			
Invändig målning av karm och båge samt mellan bågar		x	
Fönsterglas		x	
Yttre målning	x		Bygglov krävs för ändring av kulör
Karm och båge	x		"Stomen"
Spanjolett med handtag, beslag		x	
Fönsterbänk		x	
Tätningslist		x	
Persienn och markis		x	

Byggdelen	Brf ansvar	Brh ansvar	Anmärkning
VVS-artiklar			
Tvättställ och bidé		x	Porslin, väggfäste
Blandare, kall- och varmvatten armaturer, vattenlås, bottenventil, packning		x	
Vatten och avloppsledningar som tjänar fler än en lägenhet	x		
Vatten och avloppsledningar som tjänar endast lägenheten		x	
WC-stol		x	
Badkar, duschkabin, dusch och duschslang		x	
Tvättmaskin och torktumlare inkl. ledningar, kopplingar och ventiler		x	
Torkskåp med inredning		x	
Frånluftskanaler	x		
Ventilationsdon Frånluftsdon	x		Frånluftsventiler. Brh ansvarar för rengöring. Målning av ventiler är inte tillåtet.
Uteluftsdon,	x		Uteluftsventiler (springventiler). Brh ansvarar för rengöring. Målning av ventiler är inte tillåtet.
Vädringsfilter m.m.		x	
Vattenradiator med ventil, termostat och ledningar	x		Brh svarar för målning och avluftning
Avloppsledning med golvbrunn, klämring och sil, inkl rensning av golvbrunn och avloppsledning		x	Brf ansvarar för vertikal stam.

Byggdel	Brf ansvar	Brh ansvar	Anmärkning
Köksutrustning			
Diskmaskin inkl. ledningar, kopplingar och ventiler		x	
Diskbänk och beslag		x	
Kyl-och frysskåp		x	
Spis och mikrovågsugn		x	
Köksfläkt och spiskåpa inkl rengöring av filter		x	Endast kolfilterköksfläktar som inte är anslutna till fastighetens ventilationssystem är tillåtna
Förråd m.m. som ingår i upplåtelsen			
Förråd inkl dörr och lås		x	Samma regler som för lägenheter betr. golv, väggar, innertak, inredning m.m.
Gemensamt soputrymme	x		
El och teleartiklar			
Elcentral och elledning i lägenhet		x	Brf ansvarar för elcentral och stigarledning in till lägenhet som är placerad i trapphus
Belysningsarmatur, eluttag, strömbrytare och jordfelsbrytare		x	
Byte av säkring		x	I lägenhet och tillhörande utrymmen. Brf ansvarar för byte av huvudsäkring placerad i källare.
Kabeltv ledning och uttag (ComHem)			ComHem ansvarar för kabeltvnätet fram t.o.m. uttag i lägenhet.
Analogt telefonnät			Enligt Skanovas (Telia) villkor
Övrigt			
Inredningsnickerier, innerdörrar, socklar, foder och lister		x	
Kryddställ		x	

Byggdel	Brf ansvar	Brh ansvar	Anmärkning
Badrumsskåp		x	
Klädhylla		x	
Glober till köks-, badrums- och toalettbelysning		x	
Gardinstång		x	
Torkställning		x	
Brandvarnare		x	Brh ansvarar för rengöring, funktionskontroll och batteribyte Brf se till att brandvarnare finns och monteras

Utdrag från Bostadsrättslagens 7 kapitel

BOSTADSRÄTTSHAVARENS ANSVAR FÖR LÄGENHETENS SKICK

§2

Är lägenheten, när den skall tillträdas första gången efter bostadsrättsupplåtelsen, inte i det skick som bostadsrättshavaren har rätt att fordra enligt 1 §, får han avhjälpa bristen på föreningens bekostnad, om inte styrelsen på tillsägelse ombesörjer åtgärden så snart det kan ske. Kan bristen inte avhjälpas utan dröjsmål eller underlåter styrelsen att efter tillsägelse ombesörja åtgärden så snart det kan ske, får bostadsrättshavaren efter uppsägning frånträda bostadsrätten. Uppsägning får dock ske endast om bristen är av väsentlig betydelse. Sedan bristen blivit avhjälpd får uppsägning inte ske. För den tid lägenheten är i bristfälligt skick har bostadsrättshavaren rätt till skälig nedsättning av årsavgiften.

Bostadsrättshavaren har även rätt till ersättning för skada, om bristen beror på försummelse från föreningens sida.

§4

Sedan tillträde medgetts är föreningen skyldig att hålla lägenheten, huset och marken i gott skick, i den mån ansvaret inte enligt 12 § vilar på bostadsrättshavaren. Bestämmelserna i 2 § tillämpas om föreningen åsidosätter sin reparationsskyldighet eller om det på något annat sätt uppstår hinder eller men i nyttjanderätten genom föreningens vållande. Lag (1995:1464).

§12

Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad hålla lägenheten i gott skick, om inte något annat bestämts i stadgarna eller följer av andra eller tredje stycket. Detta gäller även marken, om sådan ingår i upplåtelsen.

Bostadsrättshavaren svarar inte för reparationer av de stamledningar för avlopp, värme, gas, elektricitet och vatten som föreningen försett lägenheten med. För reparationer på grund av brand- eller vattenledningsskada svarar bostadsrättshavaren endast om skadan uppkommit genom eget vållande eller genom vårdslöshet eller försummelse av någon som hör till hans hushåll eller gästar honom eller av någon annan som han inrymt i lägenheten eller som där utför arbete för hans räkning. I fråga om brandskada som bostadsrättshavaren själv inte vållat gäller vad som sagts nu endast om bostadsrättshavaren brustit i den omsorg och tillsyn som han bort iaktta.

Andra stycket andra meningen gäller i tillämpliga delar om det finns ohyra i lägenheten.