



## TOLKNING AV

# ISS FASTIGHETSEKONOMIS NORMALSTADGAR

## § 28





## Rekommendation för tolkning av § 28

Bostadsrättshavaren har en till tiden obegränsad nyttjanderätt till sin lägenhet. Föreningens hus, och därmed också de enskilda lägenheterna, ägs emellertid av bostadsrättsföreningen. Utan särskild lag och stadgebestämmelse skulle det därför vara bostadsrättsföreningens uppgift att svara för underhåll av såväl lägenheterna som övriga utrymmen i huset.

Innebörden av bostadsrättshavarens underhållsskyldighet är att han ska dels vidta de reparationer som behövs, dels svara för kostnaderna för åtgärderna. Han är alltså skyldig att på egen bekostnad ombesörja tapetsering, målning och andra reparationer så att lägenheten hålls i gott skick. Vad som är att betrakta som "gott skick" preciseras inte i lagen eller bostadsrättsföreningens stadgar. Frågan får bedömas efter en allmän värdering med hänsyn till husets ålder m.m.

Av ISS Fastighetsekonomis normalstadgar för bostadsrättsföreningar, 28 §, framgår att bortsett från målning, svarar föreningen för underhåll av radiatorer och ledningar för vatten, avlopp, värme, gas, ventilation och el till de delar dessa inte befinner sig inne i lägenheten och tjänar fler än en lägenhet.

Om bostadsrättshavaren själv utrustar lägenheten med installationer som avviker från den standard som är godtagen av bostadsrättsföreningen, ansvarar bostadsrättshavaren själv för installationerna.

Om bostadsrättsföreningens fastighetsförsäkring täcker skada på egendom, som bostadsrättshavaren ansvarar för, tas skadan på fastighetsförsäkringen. Bostadsrättshavaren svarar emellertid för självrisken.

Bostadsrättsföreningen kan gå utöver sitt ansvar beträffande underhåll i bostadsrättshavarens lägenhet, om särskilda omständigheter motiverar detta, men kan inte utöka bostadsrättshavarens ansvar enligt stadgarna eller bostadsrättslagen.

Här följer en förteckning över byggnadsdelar, inredning och utrustning samt åtgärder som bostadsrättshavaren respektive bostadsrättsföreningen ansvarar för. Vi vill dock understryka att det finns tolkningsmöjligheter som går utöver här framförda synpunkter och rekommendationer.





BYGGDEL	BRF:S ANSVAR	MEDL. ANSVAR	ANMÄRKNINGAR
<b>3. Lägenhetsdörr</b> Dörrblad, karm, foder Dörrblad, karm, foder Låscylinder, låskistor, och beslag Handtag och beslag Mekanisk ringklocka Brevinkast Namnskytt Tätningsslister	*	*  * * * * *	Avser ytbehandling utsida ytterdörr      Enstaka justeringar
<b>4. Golv i lägenhet</b> Ytbehandling, ytbe- läggning och byte		*	Inkl. tätskikt i våtrum
<b>5. Innerväggar i lägenhet</b> Ytskikt, t.ex. tapeter, målning eller annan ytbeläggning		*	Inkl. tätskikt i våtrum
<b>6. Innertak i lägenhet</b> Ytbeläggning och ytbehandling		*	
<b>7. Fönster och fönsterdörrar</b> Invändig målning av karmar och bågar samt mellan bågar Yttre målning Fönsterbågar Fönsterglas Spanjolett inkl. handtag	*	*  * * *	



BYGGDEL	BRF:S ANSVAR	MEDL. ANSVAR	ANMÄRKNINGAR
<b>Fönster och fönsterdörrar forts</b> Beslag Fönsterbänk Persienner och markiser Vädringsfilter Tätninglister Springventil	*	* * * * *	
<b>8. Balkong</b> Målning av balkonggolv samt insida på balkongfronter Vädringsställning och beslag Odlingslådor Övrigt, t.ex. sidopartier av trä eller betong	*	* * *	Målning av utsida balkongtak, balkongsida och balkongskärm
<b>9. Övrigt</b> Inredningssnickerier Kryddställ Badrumsskåp Hatthylla Glober till köks-, badrums- och toalettbelysning Invändiga trappor i lägenhet Innerdörrar Trösklar, socklar, foder och lister Gardinstänger Torkställning Beslag		* * * * * * * * * * *	Skåp, lådor



BYGGDEL	BRF:S ANSVAR	MEDL. ANSVAR	ANMÄRKNINGAR
<b>10. Elartiklar</b> Elartiklar	*	*	Stigarledning till "proppskåp" Utrustning i lägenhet t.o.m. "proppskåpet"
<b>11. Förråd m.m.</b> Källar- och vindförråd som tillhör lägenheten Fristående förråd som tillhör lägenhet Sopskåp el liknande Garage tillhörande lägenheten Avskiljande nätvägg i förråd och garage	*	* * * *	Samma regler som för lägenhet beträffande golv, väggar, tak, dörrar, inredning o.s.v. Samma regler som för lägenhet beträffande golv, väggar, tak, dörrar, inredning o.s.v. Samma regler som för lägenhet beträffande golv, väggar, tak, dörrar, inredning o.s.v. Samma regler som för lägenhet beträffande golv, väggar, tak, dörrar, inredning o.s.v.



## Inre och yttre underhåll för bostadsrättsföreningar

### Lagstiftning

Frågan om lägenheternas inre underhåll behandlas i 7 kap 12§ bostadsrättslagen (1991:614). Den har följande lydelse:

*"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."*

### I Bostadsgarantis mönsterstadgar och ISS Fastighetsekonomis normalstadgar sägs i § 28 följande:

Bostadsrättshavaren ska på egen bekostnad till det inre hålla lägenheten jämte tillhörande utrymmen i gott skick. Detta gäller även marken, om sådan ingår i upplåtelsen.

Bostadsrättshavaren ansvarar bl. a för

- rummets väggar, golv och tak samt underliggande fuktisolerande skikt.
- inredning och utrustning i kök, badrum och övriga utrymmen i lägenheten såsom ledningar och övriga installationer för vatten, avlopp, värme, gas, ventilation och el (inkl. proppskåp) till de delar dessa befinner sig inne i lägenheten och inte är stamledningar, glas och bågar i lägenhetens ytter- och innanfönster,
- lägenhetens ytter- och innerdörrar
- svagströmsanläggningar
- målning av vattenradiatorer, kall- och varmvattenledningar
- reparation på grund av brand-, vattenledningsskada eller ohyra endast om skadan uppkommit genom eget vållande eller genom vårdslöshet eller försummelse av någon som hör till hans hushåll, gästar honom eller som han inrymt i lägenheten eller som där utför arbete för hans räkning
- brandskada som annan än bostadsrättshavaren vållat endast om bostadsrättshavaren brustit i den omsorg och tillsyn som han bort iaktta

Bostadsrättsföreningen ansvarar bl. a för

- ventilationsdon
- vattenradiatorer med ventiler och termostat dock ej målning
- målning av yttersidor av ytterfönster och ytterdörrar
- springventiler
- stamledningar

Föreningen kan genom beslut på föreningsstämma åta sig att utföra sådant underhåll som bostadsrättshavaren ska svara för enligt denna paragraf. Ett sådant beslut kan endast avse åtgärd som föreningen avser att vidta i samband med större renovering.