

Vem svarar för underhållet?



**Tolkning av bostadsrättshavarens underhållsskyldighet
enligt § 30 alt § 31 i Riksbyggens normalstadgar**
(med beaktande av ändringar i bostadsrättslagen SFS 1995:1464)

Bostadsrättshavaren har *nyttjanderätten till sin lägenhet utan tidsbegränsning*. Föreningens mark, hus och därmed också de enskilda lägenheterna, ägs dock av bostadsrättsföreningen.

Utän särskild lag- och stadgebestämmelse skulle det därför vara bostadsrättsföreningens uppgift att svara för underhållet av såväl lägenheterna som övriga utrymmen i husen. Innebörden av bostadsrättshavarens underhållsskyldighet är dock att han/hon dels skall vidta de *reparationer och det underhåll som behövs*, dels *svara för kostnaderna* för åtgärderna.

Bostadsrättshavaren skall vidare åtgärda de skador som uppstår i lägenheten oavsett om de uppkommit genom hans/hennes eget vållande eller på annat sätt, exempelvis genom en olyckshändelse eller genom vållande av utomstående.

Man 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 i bostadsrättsföreningens stadgar. Frågan får bedömas efter en allmän värdering med hänsyn till husets ålder m m.

I § 30 alt § 31 regleras närmare vad som ingår i bostadsrättshavarens underhållsskyldighet. Det har också markerats att det inte endast avser underhåll utan också en reparationsskyldighet för bostadsrättshavaren. Vidare framgår att föreningen har ett ansvar för sina fastigheter och att de skall vara väl underhållna och i gott skick.

Bostadsrättshavaren svarar för den inredning som föreningen försett lägenheten med samt den inredning som bostadsrättshavaren själv tillfört lägenheten.

I § 31 alt § 32 regleras bostadsrättshavarens rätt att göra förändringar i lägenheten. En bostadsrättshavare måste ha styrelsens tillstånd för att göra väsentliga förändringar i lägenheten. Bedömning av om en förändring är väsentlig, skall endast göras i förhållande till ingreppets art och i förhållande till kostnaden.

Om en bostadsrättshavare vidtagit åtgärder som innebär att han/hon överskridit sin befogenhet att ändra i lägenheten kan han/hon åläggas att återställa lägenheten i dess tidigare skick.

Nedan följer en förteckning över byggnadsdelar, inredning och utrustning samt åtgärder som bostadsrättshavaren respektive bostadsrättsföreningen ansvarar för.

Lägenhetsdörr Dörrblad, karm foder: - Ytbehandling utsida - Ytbehandling insida Låscylinder, låskistor och beslag Dörrhandtag, ringklocka, brevinkast, tätningslister Namnskylt	X	X	Innertak i lägenhet Ytskikt och ytbehandling samt underliggande tätskikt. Brf svarar även för ev undertak Underliggande konstruktioner eller stomme	X	X
Golv i lägenhet Ytbehandling, ytbeläggning samt underliggande tätskikt Underliggande stomme	X	X	Fönster och fönsterdörrar Invändig målning av karmar och bågar samt mellan bågar Utvändig målning av karmar och bågar Fönsterglas, spanjolett inkl handtag, beslag, fönsterbänk. Styrelsen kan besluta att Brf svarar för ytterglas vid åverkan av okänd gärningsman Samma gäller vid ev sättningar i huskroppen Vädringsfilter och tätningslister Springventil	X	X
Innerväggar i lägenhet Ytskikt t ex tapeter, målning samt underliggande tätskikt Underliggande konstruktioner eller stomme	X	X		X	X

 Bostadsrättsföreningens ansvar (Brf)

 Bostadsrättshavarens ansvar (Brh)

VVS-artiklar				
Tvättställ, bidé, badkar, duschkabin		X		
Blandare, dusch, duschslang, kranar inkl kranbröst. Stämman kan besluta att Brf svarar för underhåll av grundstandard och normalt antal blandare m m i lägenheten		X		
WC-stol inkl spolplanordning. Brf kan besluta om annat beträffande spolplanordningen		X		
Packningar		X		
Torkskåp med inredning, torktumlare, diskbänkbeslag, tvättbänk och tvättlåda, tvättmaskin		X		
Ventilationsfilter. Byte och rengöring av t ex filter i köksfläkt		X		
Ventilationsdon. Från- och tilluftsventiler		X		
Vattenradiatorer med ventiler och termostat, kall- och varmvattenledningar. Brh svarar för målning.	X			
Rensning:	X			
-Avloppsledningar	X			
-Golvbrunn och sil, vattenlås. Brf svarar för övrigt underhåll av avloppsledningen med golvbrunn, sil och vattenlås		X		
Köksutrustning				
Diskmaskin, kyl- och frysskåp, spis, mikrovågsugn		X		
Köksfläkt. Brf om fläkten ingår i husets ventilationssystem		X		
Förråd m m				
Källar- och vindsförråd samt fristående förråd som tillhör lägenheten, sopskåp el liknande som tillhör enskild medlem. Samma regler som för lägenhet betr golv, väggar, tak, dörrar inredning m m		X		
Gemensamma sopusutrymmen	X			
Garage som tillhör lägenheten och ingår i bostadsrättens upplåtelseavtal. Samma regler som för lägenhet betr golv, väggar, tak, inredning m m.		X		
Avskiljande nätvägg i förråd och garage	X			
Elartiklar				
Elpannor	X			
Eluttag, strömbrytare, armatur. Särskild behörighet krävs för att få utföra elarbeten			X	
Övriga elartiklar. Gäller sådan utrustning som föreningen försett lägenheten med, t ex kontaktdon m m med ovanstående undantag	X			
Balkong				
Balkonggolv, sidopartier, fronter samt tak:				
-Konstruktion. Ytbehandling av utsida balkongtak och -sidor	X			
-Ytbehandling insida			X	
Vädringsställ och beslag, odlingslådor, snöröjning			X	
Inglasningspartier:				
- Som tillhör Brf, projekterat och utfört av Brf	X			
-Tillval. Inglasning bör ha likartad utformning.			X	
-Extra utrustning tillförd av Brh. Se § 30 alt 31 i stadgarna			X	
Trädgårdstäppa				
Grönytor som ingår i upplåtelse. Se § 2 st 2 och § 30 alt 31 st 1			X	
Övrigt				
Inredningssnickerier, skåp och lådor, kryddställ/-skåp, badrumsskåp, hatthylla, invändiga trappor i lägenhet, innerdörrar, trösklar, socklar, foder, lister, gardinstänger, torkställning, beslag, brandvarnare			X	
Markiser. Styrelsens tillstånd krävs för att sätta upp markiser			X	
Vattensäng. Styrelsens tillstånd krävs p g a ev begränsad bärighet för bjälklagen i vissa hus			X	
Värmeåtervinningsaggregat. Styrelsen kan besluta att Brf svarar för underhåll. Brh skall dock alltid rengöra enligt skötselinstruktion. (Minst 2 ggr per år.)			X	
Varmvattenberedare	X			

 Bostadsrättsförenings ansvar (Brf)

 Bostadsrättshavarens ansvar (Brh)