

Vem ska underhålla bostadsrätten?

– FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGAR SOM ANTAGIT
HSB RIKSFÖRBUND NORMALSTADGAR 2003



Vägledning för underhållsansvaret

I en bostadsrättsförening gäller i stora drag att bostadsrättshavaren ansvarar för att underhålla lägenhetens inre, med undantag för ledningar för avlopp, värme, gas, elektricitet och vatten om föreningen har försett lägenheten med ledningarna och dessa tjänar fler än en lägenhet. Detsamma gäller ventilationskanaler och anordning för informationsöverföring. I den mån ledningarna eller anordningarna i lägenheten behöver målas ansvarar bostadsrättshavaren för det. Till lägenheten räknas även balkong, uteplats, förråd och dylikt om sådant ingår i upplåtelsen. Till underhållsansvaret hör även ansvaret för att reparera skada som uppkommit.

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

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*. Dessa bestämmelser är införda i slutet av broschyren.

Eftersom det kan vara svårt att dra gränsen mellan föreningens och bostadsrättshavarens underhållsansvar enbart med ledning av stadgertexten har på följande sidor gjorts en mer detaljerad genomgång av vem som ansvarar för vad i bostadsrätten. 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.

Vad är mitt ansvar?

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.

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 funktionsdugliga och tåla att användas på sätt som sker i respektive lägenhet.

Bostadsrättshavaren får naturligtvis ge någon annan i uppdrag att utföra de åtgärder som han ansvarar för. Bostadsrättshavaren bär ansvaret för att arbetet utförs på ett fackmässigt sätt. Efter överenskommelse mellan föreningen och bostadsrättshavaren kan föreningen utföra sådant arbete. Föreningen är då jämställd med varje annan uppdragstagare.



Brand- och vattenledningsskada

Ett undantag från denna ansvarsfördelning gäller för reparationer efter brand- eller vattenledningsskador som drabbat det som normalt är bostadsrättshavarens ansvarsområde. Med vattenledningsskada avses skada till följd av att ledning för tappvatten (kallt eller varmt vatten) läckt. Bostadsrättshavaren ansvarar i dessa fall endast för att reparera skadan om den uppkommit genom vårdslöshet eller försummelse från honom själv eller av någon som hör till hans hushåll eller gästar honom. Samma ansvar har bostadsrättshavaren för någon som han inrymt i sin lägenhet eller som där utför arbete för hans räkning. För skada i lägenheten till följd av att ledning för avlopp eller värme läckt gäller däremot ansvarsfördelningen i enlighet med det inre underhållsansvaret, se ovan. När det gäller brandskada som bostadsrättshavaren inte själv vållat gäller ansvaret endast om bostadsrättshavaren brustit i den omsorg och tillsyn han bort iaktta.

Skadestånd

Den underhållsansvarige är naturligtvis fri att försöka få ersättning för sina kostnader för underhåll eller reparation av någon som är betalningsansvarig på annan grund än underhållsansvaret. Vid ett faktiskt skadetillfälle kan således det slutliga betalningsansvaret, t ex på grund av skadeståndsrättsliga principer, hamna på den som genom vårdslöshet eller försumlighet vållat skadan. Det finns även särskilda bestämmelser i 7 kap 2 § och 4 § bostadsrätts-

lagen som bl a innebär att föreningen står med det slutliga betalningsansvaret om skadan i lägenheten orsakats av att föreningen åsidosatt sin reparationskyldighet vad gäller det som föreningen bär underhållsansvaret för. Den betalningsskyldige kan naturligtvis kräva ersättning från sitt försäkringsbolag i enlighet med villkoren i försäkringsavtalet. Vem som är slutligt betalningsansvarig har emellertid inget med underhållsansvarets fördelning att göra.

Om föreningen tar över en underhållsåtgärd som bostadsrättshavaren svarar för

I samband med omfattande underhåll eller ombyggnad av föreningens hus som berör bostadsrättshavarens lägenhet (t ex stamrening) 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 och skall utföras till sedvanlig standard. Om åtgärden innebär att lägenheten kommer att förändras, t ex att våtrumstapet i badrum ersätts med kakel, krävs att bostadsrättshavaren har gått med på förändringen eller att beslut om förändringen fattats på stämma med två tredjedels majoritet och beslutet sedan godkänns av hyresnämnden.

** Innehållet i denna trycksak utgår från underhållsparagrafen i den lydelse den har i 2003 års normalstadgar för HSB bostadsrättsförening.*

Fördelningen i listan nedan gäller för egendom som föreningen har försett lägenheten med. Bostadsrättshavaren svarar alltid för egna installationer och sådant som tidigare lägenhetsinnehavare låtit installera.

Byggdelen	Brf:s* ansvar	Brh:s* ansvar	Anmärkningar
Väggar i lägenhet			
Lägenhetsavskiljande och bärande vägg	●		
Icke bärande innervägg		●	
Ytskikt på vägg inklusive underliggande behandling som krävs för att anbringa ytskiktet		●	Insidan av lägenhetsavskiljande och bärande vägg, t ex tapet och puts, inkl fuktisolerande skikt i våtrum.
Golv			
Ytskikt på golv inkl underliggande behandling som krävs för att anbringa ytskiktet		●	T ex träd- eller kemsvetsad golvmatta, keramiska plattor. Bakomliggande fuktisolerande skikt, parkettgolv inkl underliggande sand.
Innertak i lägenhet			
Innertak inklusive underliggande behandling som krävs för att anbringa ytskiktet		●	T ex puts och stuckatur.
Dörrar			
Ytbehandling utsida ytterdörr	●		Om fönsterdörr (balkongdörr) se särskild rubrik.
Ytterdörr inklusive ytbehandling insida, lister, foder, karm, tätningslister, lås inkl låscylinder, låskista, beslag, nycklar, handtag, beslag, ringklocka m m		●	Vid byte av dörr ska gällande normer för ljud och brandklassning uppfyllas.
Innerdörr		●	
Fönster och fönsterdörr m m			
Karm och båge	●		
Yttre målning	●		
Glas, spröjs, kitt		●	
Beslag, spanjolett, handtag, gångjärn, tätningslister m m		●	
Inre målning samt målning mellan bågarna		●	
VVS-artiklar m m			
Avloppsledning med golvbrunn	●		Föreningen ansvarar för rensning av avloppsledning, brh svarar för rensning av golvbrunn.
Klämring		●	
Tvättställ. Blandare, vattenlås, avstängningsventil, bottenventil och packning. Badkar, duschkabin och duschslang. WC-stol		●	
Tvättmaskin, torktumlare. Torkskåp. Tvättbänk		●	
Kall- och varmvattenledning inklusive armatur		●	Till de delar som är synliga i lägenheten och bara försörjer den egna lägenheten.
Ventilation och värme			
Ventilationskanaler samt köksfläkt och spiskåpa som utgör del av husets ventilation	●		Om den tjänar fler än den egna lägenheten.
Ventilationsdon		●	
Utluftsdon, springventil		●	
Vädringsfilter samt filter till köksfläkt och spiskåpa		●	
Vattenradiator, värmeledning, ventil, termostat	●		Målning svarar bostadsrättshavaren för.
Elektrisk golvvärme, handduktork		●	Som bostadsrättshavaren har försett lägenheten med.

Byggdelen	Brf:s* ansvar	Brh:s* ansvar	Anmärkningar
Köksutrustning			
Diskmaskin, diskbänk, kyl och frys, spis och mikrovågsugn		●	
El-artiklar			
Säkringsskåp och el-ledningar i lägenhet		●	Till de delar som är synliga i lägenheten och bara försörjer den egna lägenheten.
Belysningsarmatur, eluttag, strömbrytare och jordfelsbrytare		●	
Byte av säkring		●	I lägenhet och tillhörande utrymmen.
Förråd, gemensamma utrymmen m m			
Gemensamma utrymmen	●		
Förråd upplåtet med bostadsrätt och liknande utrymmen tillhörande lägenheten		●	Samma regler som för underhåll av lägenheten.
Garage upplåtet med bostadsrätt		●	Samma regler som för underhåll av lägenheten.
Mark, uteplats m m			
Underhåll av mark som inte är upplåten med bostadsrätt	●		Om inte annat reglerats i nyttjanderättsavtal med bostadsrätts-havaren.
Underhåll av mark som är upplåten med bostadsrätt		●	Samma regler som för underhåll i lägenheten. Skall följa föreningens instruktioner om skötsel.
Snöskottning och renhållning		●	Gäller t ex balkong, altan eller uteplats.
Avrinning av dagvatten från takterrass		●	
Balkong och altan			
Målning av balkongtak, sida och utsida av balkongfront	●		
Ytbehandling av balkonggolv samt insidan av balkongfront		●	Ytbehandling och målning utföres enligt föreningens instruktioner.
Glas på inglasad balkong /altan		●	Motsvarar vad som gäller för fönster när föreningen försett lägenheten med dessa. Övriga fall bör regleras genom avtal mellan brh och brf.
Övrigt			
Braskamin, eldstad, öppen spis, kakelugn		●	
Rensning av rökgång för öppen spis m m som föreningen försett lägenheten med	●		Föreningen svarar inte för rökgång i kakelugn.
Inredningssnickerier, socklar, foder och lister		●	
Kryddställ, badrumsskåp, klädhylla och annan fast inredning		●	
Torkställning i badrum		●	
Invändig trappa i lägenhet		●	Även invändig stege till vind.
Anordning för informationsöverföring		●	Till de delar som är synliga i lägenheten och bara försörjer den egna lägenheten.
Brandvarnare		●	

● Brf = bostadsrättsförening ● Brh = bostadsrättshavare

Bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter

§ 36

Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad hålla lägenheten i gott skick. Det innebär att bostadsrättshavaren ansvarar för att såväl underhålla som reparera lägenheten och att bekosta åtgärderna. Föreningen svarar för att huset och föreningens fasta egendom i övrigt är väl underhållet och hålls i gott skick.

Bostadsrättshavaren bör teckna försäkring som omfattar det underhålls- och reparationsansvar som följer av lag och dessa stadgar. Bostadsrättshavaren skall följa de anvisningar som föreningen lämnar beträffande installationer avseende avlopp, värme, gas, el, vatten, ventilation och anordning för informationsöverföring. För vissa åtgärder i lägenheten krävs styrelsens tillstånd enligt § 41. De åtgärder bostadsrättshavaren vidtar i lägenheten skall alltid utföras fackmässigt.

Till lägenheten hör bland annat:

- ytskikt på rummets väggar, golv och tak jämte den underliggande behandling som krävs för att anbringa ytskiktet på ett fackmässigt sätt. Bostadsrättshavaren ansvarar också för fuktisolerande skikt i badrum och våtrum,
- icke bärande innerväggar, stuckatur,
- inredning i lägenheten och övriga utrymmen tillhörande lägenheten, exempelvis: sanitetsporlin, köksinredning, vitvaror såsom kyl/frys och tvättmaskin; bostadsrättshavaren svarar också för el- och vattenledningar, avstängningsventiler och i förekommande fall anslutningskopplingar på vattenledning till denna inredning,
- lägenhetens ytter- och innerdörrar med tillhörande lister, foder, karm, tätninglistor, lås inklusive nycklar m m; bostadsrättsföreningen svarar dock för målning av ytterdörrens yttersida. Vid byte av lägenhetens ytterdörr skall den nya dörren motsvara de normer som vid utbytet gäller för brandklassning och ljuddämpning,
- glas i fönster och dörrar samt spröjs på fönster,
- till fönster och fönsterdörr hörande beslag, handtag, gångjärn, tätninglistor m m samt målning; bostadsrättsföreningen svarar dock för målning av utifrån synliga delar av fönster/fönsterdörr,
- målning av radiatorer och värmeledningar,
- ledningar för avlopp, gas, elektricitet, vatten och anordningar för informationsöverföring till de delar de är synliga i lägenheten och betjänar endast den aktuella lägenheten,
- armaturer för vatten (blandare, duschmunstycke m m) inklusive packning, avstängningsventiler och anslutningskopplingar på vattenledning,
- klämringen runt golvbrunnen, rensning av golvbrunn och vattenlås,
- eldstäder och braskaminer,
- köksfläkt, kolfilterfläkt, spiskåpa, ventilationsdon och ventilationsfläkt, med undantag för bostadsrättsföreningens underhållsansvar enligt sista stycket. Installation av anordning som påverkar husets ventilation kräver styrelsens tillstånd enligt § 41,
- gruppcentral/säkringsskåp och därifrån utgående synliga elledningar i lägenheten, brytare, eluttag och fasta armaturer,
- brandvarnare,
- elektrisk golvvärme, som bostadsrättshavaren försett lägenheten med,
- handdukstork; om bostadsrättsföreningen försett lägenheten med vattenburen handdukstork som en del av lägenhetens värmeförsörjning ansvarar bostadsrättsföreningen för underhållet,
- egna installationer.

För reparation på grund av brandskada eller vattenledningsskada (skada på grund av utströmmande tappvatten) svarar bostadsrätts-havaren endast i begränsad omfattning i enlighet med bostadsrättslagen. Detta gäller även i tillämpliga delar om det finns ohyra i lägenheten.

Ingår i upplåtelsen förråd, garage eller annat lägenhetskomplement har bostadsrättshavaren samma underhålls- och reparationsansvar för dessa utrymmen som för lägenheten enligt ovan. Detta gäller även mark som är upplåten med bostadsrätt.

Om lägenheten är utrustad med balkong, altan eller hör till lägenheten mark/uteplats som är upplåten med bostadsrätt svarar bostadsrättshavaren för renhållning och snöskottning. För balkong/altan svarar bostadsrättshavaren för målning av insida av balkongfront/altanfront samt golv. Målning utförs enligt bostadsrättsföreningens instruktioner. Om lägenheten är utrustad med takterrass skall bostadsrättshavaren därutöver se till att avrinning för dagvatten inte hindras. Vad avser mark/uteplats är bostadsrättshavaren skyldig att följa föreningens anvisningar gällande skötsel av marken/uteplatsen.

Bostadsrättshavaren är skyldig att till föreningen anmäla fel och brister i sådan lägenhetsutrustning/ledning som föreningen svarar för enligt denna stadgebestämmelse eller enligt lag.

Bostadsrättsföreningen svarar för reparationer av ledningar för avlopp, värme, gas, elektricitet och vatten, om föreningen har försett lägenheten med ledningarna och dessa tjänar fler än en lägenhet. Detsamma gäller för ventilationskanaler.

Föreningen har därutöver underhållsansvaret för ledningar för avlopp, gas, elektricitet, vatten och anordningar för informationsöverföring som föreningen försett lägenheten med och som inte är synliga i lägenheten. Bostadsrättsföreningen ansvarar vidare för underhåll av radiatorer och värmeledningar i lägenheten som föreningen försett lägenheten med.

Föreningen svarar också för rökgångar (ej rökgångar i kakelugnar) och ventilationskanaler som föreningen försett lägenheten med samt även för spiskåpa/köksfläkt som utgör del av husets ventilation.

§ 41

Bostadsrättshavaren får inte utan styrelsens tillstånd i lägenheten utföra åtgärd som innefattar

1. ingrepp i en bärande konstruktion,
2. ändring av befintliga ledningar för avlopp, värme, gas eller vatten, eller
3. annan väsentlig förändring av lägenheten.

Styrelsen får inte vägra att medge tillstånd till en åtgärd som avses i första stycket om inte åtgärden är till påtaglig skada eller olägenhet för föreningen.

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 avhjälpt får uppsägning inte ske. För den tid lägenheten är i bristfälligt skick har bostadsrättshavaren rätt till skäligen 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 reparationskyldighet eller om det på något annat sätt uppstår hinder eller men i nyttjanderätten genom föreningens vållande.

12 §

Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad hålla lägenheten i gott skick, om inte något annat bestämts i stadgarna eller följer av andrafemte styckena. Detta gäller även mark, om sådan ingår i upplåtelsen. Bostadsrättshavaren svarar inte för reparationer av ledningar för avlopp, värme, gas, elektricitet och vatten, om föreningen har försett lägenheten med ledningarna och dessa tjänar fler än en lägenhet. Detsamma gäller ventilationskanaler.

För reparationer på grund av brand- eller vattenledningsskada svarar bostadsrättshavaren endast om skadan uppkommit genom

1. hans eller hennes egen vårdslöshet eller försummelse, eller
2. vårdslöshet eller försummelse av
 - a) någon som hör till hans eller hennes hushåll eller som besöker honom eller henne som gäst,
 - b) någon annan som han eller hon har inrymt i lägenheten, eller
 - c) någon som för hans eller hennes räkning utför arbete i lägenheten.

För reparation på grund av brandskada som uppkommit genom vårdslöshet eller försummelse av någon annan än bostadsrättshavaren själv är dock denne ansvarig endast om han eller hon brutit i omsorg och tillsyn.

Tredje stycket gäller i tillämpliga delar om det finns ohyra i lägenheten.

