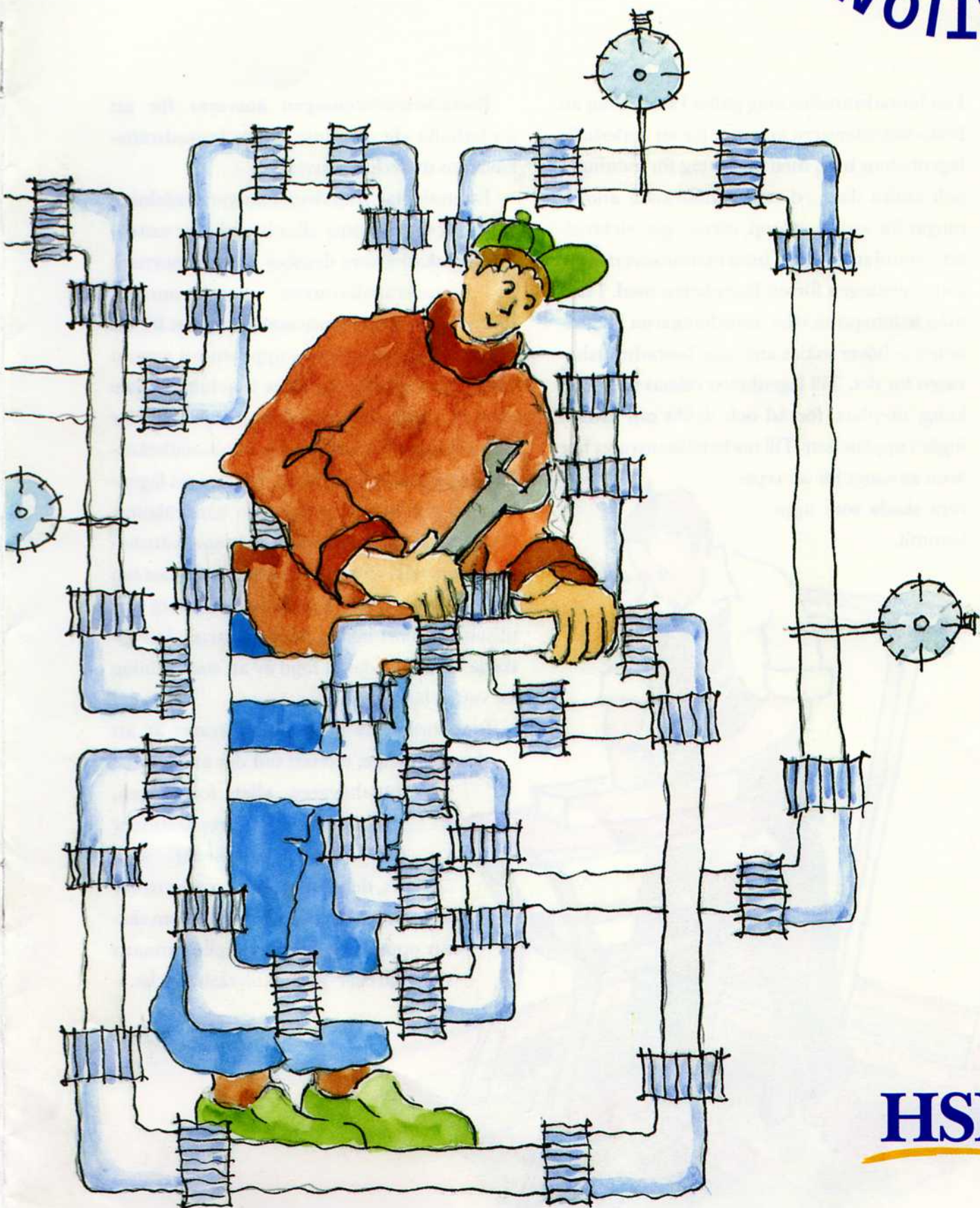


Vem ska underhålla bostadsrättslägenheten?

INFORMATION HSB INFÖ



HSB

Vägledning för underhållsansvaret

I en bostadsrättsförening gäller i stora drag att bostadsrättshavaren ansvarar för att underhålla lägenhetens inre, med undantag för ledningar och andra därmed sammanhörande anordningar för vatten, avlopp, värme, gas, elektricitet, ventilation och informationsöverföring som föreningen försett lägenheten med. 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.

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 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. 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.

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 fackmanamässigt sätt. Efter överenskommelse mellan föreningen och bostadsrättshavaren kan föreningen utföra sådant arbete. Föreningen är då jämställd med varje annan uppdragstagare.

I samband med omfattande underhåll eller ombyggnad av föreningens hus som berör bostadsrättshavarens lägenhet får föreningen genom stämmobeslut, även mot en enskild bostadsrättshavarens 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.

Föreningen får inte förändra lägenheten om inte bostadsrättshavaren medger det eller beslut om förändringen fattats på stämma med två tredjedels majoritet och beslutet sedan godkänns av hyresnämnden.

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 stadgetexten har på följande sidor gjorts 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.

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 § bostadsrättslagen som bl a innebär att föreningen står med det slutliga betalningsansvaret om skadan i lägenheten orsakats av att föreningen åsidosatt sin reparationsskyldighet 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.

**Innehållet i denna trycksak utgår från underhållsparagrafen i den lydelse den har i 1999 års Korta normalstadgar för HSB bostadsrättsförening 1993, 1996, 1998 och 1999 års normalstadgar.*

Byggdelen	Brf:s* ansvar	Brh:s* ansvar	Anmärkningar
Balkong			
Målning av balkonggolv samt insida på balkongfront		●	
Vädringsställning och beslag		●	
Odlingslåda		●	För odlingslåda gäller att bostadsrättshavaren ansvarar för jord och växter medan brf svarar för låda av betong
Målning av utsida balkongtak, balkongsida och balkongskärm	●		
Glas på inglasad balkong/altan		●	Gäller inglasning som föreningen försett lägenheten med. Övriga fall regleras genom avtal mellan brh och brf.
Innerdörrar		●	
Ytterdörrar		●	Gäller även balkongdörrar.
Dörrblad, karm och foder		●	
Ytbehandling, utsida	●		
Ytbehandling, insida		●	
Låscylinder, låskista och beslag		●	
Handtag och beslag		●	
Ringklocka		●	
Brevinkast och namnskylt		●	
Tröskel och tätningslist		●	
Porttelefon	●		Bostadsrätthavaren svarar för separat telefon i lägenheten
Golv			
Golv inkl ev tätskikt intill byggnadens stomme (t ex bärande bjälklag)		●	Med golv avses exempelvis träd- 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.		●	
Innertak i lägenhet			
Innertak (t ex puts, stuckatur) upp till byggnadens stomme		●	
Fönster			
Invändig målning av karm och båge samt mellan bågar		●	
Fönsterglas		●	
Yttre målning	●		
Karm och båge	●		
Spanjolett med handtag, beslag		●	
Fönsterbänk		●	
Tättningslist		●	
Persienn och markis		●	
VVS-artiklar			
Tvättställ och bidé		●	Porslin, väggfäste
Blandare, kall- och varmvattenarmaturer, vattenlås, bottenventil, packning	●		
WC-stol		●	Gäller porslin, sits och flottör
WC-stol	●		Anordningar för vattentillförseln
Badkar, duschkabin, dusch och duschslang		●	

Byggdelen	Brf:s* ansvar	Brh:s* ansvar	Anmärkingar
Tvättmaskin och torktumlare		●	
Torkskåp med inredning		●	
Tvättbänk och tvättlåda		●	
Ventilationsdon	●		Från- och tilluftsventiler. Brh ansvarar för rengöring.
Uteluftsdon, springventil	●		
Vädringsfilter m m		●	
Vattenradiator med ventil och termostat	●		Brh svarar för målning
Kall- och varmvattenledning inkl armatur	●		Brh svarar för målning
Avloppsledning med golvbrunn och sil, inkl rensning av avloppsledning	●		Brh svarar för rensning av golvbrunn
Klämring		●	(För fixering av golvmatta till golvbrunn)
Köksutrustning			
Diskmaskin		●	
Diskbänkbeslag av plåt		●	
Kyl- och frysskåp		●	
Spis och mikrovågsugn		●	
Köksfläkt och spiskåpa		●	Föreningen ansvarar om fläkten ingår i husets ventilationssystem. Byte och rengöring av filter åligger dock bostadsrättshavaren.
Förråd m m som ingår i upplåtelsen			
Förråd inkl dörr och lås		●	Samma regler som för lägenheter betr. golv, väggar, innertak, inredning m m
Sopskåp eller liknanden tillhörande lägenhet		●	Samma regler som för lägenheter betr. golv, väggar, innertak, inredning m m
Gemensamt soputrymme	●		
Garage, upplåtet med bostadsrätt		●	Samma regler som för lägenheter betr. golv, väggar, innertak, inredning m m
Värmeåtervinningsaggregat	●		Bostadsrättshavaren svarar för rengöring av installationer i lägenhet
Elartiklar			
Elcentral och elledning i lägenhet	●		
Belysningsarmatur, eluttag, strömbrytare och jordfelsbrytare	●		Bostadsrättshavaren byter lampor och lysrör
Byte av säkring		●	I lägenhet och tillhörande utrymmen
Motorvärmarruttag	●		
Övrigt			
Inredningsnickerier, innerdörrar, socklar, foder och lister		●	
Kryddställ		●	
Badrumsskåp		●	
Klädhylla		●	
Glober till köks-, badrums- och toalettbelysning		●	
Invändig trappa i lägenhet		●	Även invändig stege till vind
Gardinstång		●	
Torkställning		●	
Rensning av kanal för öppen spis och kakelugn	●		
Braskamin		●	
Uteplats			
Mark som ingår i upplåtelsen		●	Brh skyldig att följa de anvisningar som meddelats betr marken

* Fördelningen gäller för egendom som föreningen försett lägenheten med. Brf = bostadsrättsförening Brh = bostadsrättshavare

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

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.

Utdrag från HSBs stadgar (1998 års) för bostadsrättsföreningar
BOSTADSRÄTTSHAVARENS RÄTTIGHETER OCH SKYLDIGHETER
§ 23 i korta stadgar, § 34 i långa stadgar

Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad till det inre hålla lägenheten med tillhörande övriga utrymmen i gott skick. Med ansvaret följer såväl underhålls- som reparationsskyldighet. Bostadsrättshavarens ansvar avser även mark, om sådan ingår i upplåtelsen. Han är också skyldig att följa de anvisningar som meddelats rörande skötseln av marken. Föreningen svarar i övrigt för att fastigheten är väl underhållen och hålls i förstklassigt skick. Till det inre räknas:

- rummens väggar, golv och tak
- inredning i kök, badrum och i övriga utrymmen tillhörande lägenheten
- glas i fönster och dörrar
- lägenhetens ytter- och innerdörrar

Bostadsrättshavaren svarar för målning av innersidor av fönstrens bågar och karm, men inte för målning av utifrån synliga delar av yttersidorna av ytterdörrar och ytterfönster och inte heller för annat underhåll än målning av radiatorer och vattenarmaturer eller av de anordningar för avlopp, värme, gas, elektricitet, ventilation och vatten som föreningen försett lägenheten med.

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- och 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 där utför arbete för hans räkning. Ifråga 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.

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

Bostadsrättsföreningen får åta sig att utföra sådan underhållsåtgärd, som enligt vad ovan sagts bostadsrättshavaren skall svara för. Beslut härom skall fattas på föreningsstämma och får endast avse åtgärder som företas i samband med omfattande underhåll eller ombyggnad av föreningens hus, som berör bostadsrättshavarens lägenhet.