Ansvar för underhåll

**I en bostadsrättsförening delas ansvaret för underhåll mellan bostadsrättsföreningen och bostadsrättshavaren. På följande sidor kan du se vem som ansvarar för vad.**

**Rekommendation till tolkning av underhållsskyldighet enligt § 32 i bostadsrättsföreningens stadgar**

Bostadsrättshavaren har nyttjanderätten till sin lägenhet. Föreningens mark, hus och därmed också de enskilda lägenheterna, ägs dock av bostadsrättsföreningen. Utan särskild lag och stadgebestämmelse skulle det därför vara bostadsrättsföreningens uppgift, att svara för underhållet av såväl lägenheterna som övriga utrymmen i huset. Innebörden av bostadsrättshavarens skyldighet att ’hålla det inre av lägenheten jämte tillhörande utrymmen i gott skick’ är att han dels skall vidta de reparationer som behövs och dels svara för kostnaderna för åtgärderna.

Bostadsrättshavaren är alltså skyldig att på egen bekostnad ombesörja tapetsering, målning och andra reparationer. 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 mm. För samtliga byggdelar, utrustning, installationer mm, som föreningen enligt § 32 ansvarar för, gäller att föreningen svarar för enheter inom ramen för originalutförande, dvs. den grundstandard lägenheten hade då huset byggdes (eller byggdes om). Allt därutöver svarar medlemmen för.

För inredningsval utöver originalutförande i samband med nybyggnad (och ombyggnad) svarar medlemmen. Om medlemmen byter ut enheter, där föreningen delvis ansvarar för underhållet – t ex tvättställ med blandare – bör detta ske i samråd med styrelsen. Jämför

§ 27 som slår fast att bostadsrättshavaren inte får företa avsevärd förändring i lägenheten utan att först ha fått styrelsens medgivande. På följande sidor finns en förteckning över byggnadsdelar, inredning och utrustning samt åtgärder som bostadsrättshavaren respektive bostadsrättsföreningen i tillämpliga delar ansvarar för.



|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Byggdel** | **Brf ansvar** | **Brh ansvar** | **Anmärkningar** |
| **1. Lägenhetsdörr** |  |  |  |
| Dörrblad, karm, foder, utsida | **x** |  | Ytbehandling |
| Dörrblad, karm, foder, insida |  | **x** | Ytbehandling |
| Låscylinder, låskistor och beslag |  | **x** |  |
| Handtag och beslag |  | **x** |  |
| Ringklocka |  | **x** |  |
| Brevinkast |  | **x** |  |
| Namnskylt | **x** |  |  |
| Tätningslister |  | **x** |  |
| **2. Golv i lägenhet** |  |  |  |
| Ytbehandling, ytbeläggning |  | **x** |  |
| Fuktisolerande skikt |  | **x** |  |
| Underliggande beläggning | **x** |  | Undergolv |
| **3. Innerväggar i lägenhet** |  |  |  |
| Ytskikt, t ex tapeter, målning eller annan ytbeläggning |  | **x** |  |
| Fuktisolerande skikt |  | **x** |  |
| Underliggande beläggning | **x** |  |  |
| **4. Innertak i lägenhet** |  |  |  |
| Ytbeläggning och ytbehandling |  | **x** |  |
| Överliggande stomme | **x** |  |  |
| **5. Fönster och fönsterdörrar** |  |  |  |
| Invändig målning av karmar och bågar samt mellan bågar |  | **x** |  |
| Yttre målning | **x** |  |  |
| Fönsterbågar |  | **x** |  |
| Fönsterglas |  | **x** |  |
| Spanjolett inkl. handtag |  | **x** |  |
| Beslag |  | **x** |  |
| Fönsterbänk |  | **x** |  |
| Persienner och markiser |  | **x** | Styrelsens tillstånd krävs för uppsättning |
| Tätningslister |  | **x** |  |
| **6. VVS-artiklar** |  |  |  |
| Tvättställ |  | **x** |  |
| Vattenlås, bottenventil |  | **x** | Regelbunden rengöring av vattenlås, se skötselråd. |
| WC-stol |  | **x** | Porslin och sits |
| WC-stol |  | **x** | Anordning för vattentillförseln |
| Badkar |  | **x** |  |
| Duschkabin |  | **x** |  |
| Torkskåp och inredning |  | **x** |  |
| Torktumlare |  | **x** | Se skötselråd i bruksanvisning från leverantör |
| Diskbänkbeslag |  | **x** |  |
| Tvättbänk och tvättlåda |  | **x** |  |
| Tvättmaskin |  | **x** | Rengöring av luddfilter i avlopp är brhs ansvar.  Se skötselråd i bruksanvisning från leverantör |
| **7. Ventilation och värme** | **Brf ansvar** | **Brh ansvar** | **Anmärkningar** |
| Ventilationsdon | **x** |  |  |
| Vattenradiatorer med ventiler och termostat | **x** |  | Medlemmen svarar för målning |
| Kall-och varmvattenledningar |  | **x** | Ledning betjänar enbart en lägenhet |
| Kall-och varmvattenledningar | **x** |  | Ledning betjänar mer än en lägenhet. Medlemmen svarar för målning |
| **8. Rensning** |  |  |  |
| Avloppsledningar | **x** |  | Ledning betjänar mer än en lägenhet. |
| Avloppsledningar |  | **x** | Ledning betjänar enbart en lägenhet. |
| Golvbrunn och sil |  | **x** | Regelbunden rengöring, se skötselråd. |
| Vattenlås |  | **x** | Regelbunden rengöring, se skötselråd. |
| **9. Köksutrustning** |  |  |  |
| Diskmaskin |  | **x** | Se skötselråd i bruksanvisning från leverantör |
| Kyl-, sval- och frysskåp |  | **x** | Se skötselråd i bruksanvisning från leverantör |
| Spis/Ugn |  | **x** | Se skötselråd i bruksanvisning från leverantör |
| Mikrovågsugn |  | **x** | Se skötselråd i bruksanvisning från leverantör |
| Köksfläkt |  | **x** | Kolfilterfläkt erfordrar byte av fettfilter samt kolfilter se separat bruksanvisning fläkt  Diska filter i kökskåpan |
| **10. Förråd m.m.** |  |  |  |
| Källar- och vindsförråd som tillhör lägenhet |  | **x** | Samma regler som för lägenhet betr. golv, väggar, tak, dörrar, inredning m.m. |
| Fristående förråd som tillhör lägenhet |  | **x** | Samma regler som för lägenhet betr. golv, väggar, tak, dörrar, inredning m.m. |
| Sopskåp eller liknande tillhörande enskild medlem |  | **x** | Samma regler som för lägenhet betr. golv, väggar, tak, dörrar, inredning m.m. |
| Avskiljande nätvägg i förråd och garage | **x** |  |  |
| **11. Övrigt** |  |  |  |
| Inredningssnickerier |  | **x** |  |
| Badrumsskåp |  | **x** |  |
| Invändiga trappor i lägenhet |  | **x** |  |
| Innerdörrar |  | **x** | Efterdrag skruvar i handtag 1-2 gånger om året. |
| Trösklar, socklar, foder och lister |  | **x** |  |
| Gardinstänger |  | **x** |  |
| Torkställning |  | **x** |  |
| Beslag |  | **x** |  |
| **12. Elartiklar** |  |  |  |
| Strömbrytare |  | **x** | Särskild behörighet krävs för att utföra elarbeten |
| Eluttag |  | **x** |  |
| Armatur |  | **x** |  |
| Brandvarnare |  | **x** | Batteri bytes 1 gång per år |
| Handdukstork | **x** | **x** | Inkoppling egen handdukstork se separat inkopplingsanvisning i bopärm. Skall utföras av behörig elektriker. Om handdukstork är tillval ansvarar brf |
| **13. Balkong/fasad** |  |  |  |
| Balkonggolv samt insida på balkongfronter |  | **x** | Balkonggolv bör ej målas |
| Övrigt, t ex sidopartier av trä eller betong | **x** |  | Målning av utsida balkongtak, balkongsida och balkongskärm |
| Snöröjning balkong, terrass, fasad | **x** | **x** | Snö skall ej ligga mot fasad eller balkongdörrar  Brh ansvarar för enskilda ytor såsom balkong/uteplats  Brf ansvarar för allmänna ytor |
| Inglasning av balkong |  | **x** | Föreningen får bilda en balkonggrupp och administrera detta |
| **14. Mark** |  |  |  |
| Mark som ingår i upplåtelsen |  | **x** |  |
| Altan som ingår i upplåtelsen |  | **x** |  |