



BRF
BJÖRK LINGAN



Guide till vem som ska stå för underhållet av bostadsrätten

I en bostadsrättsförening gäller i stora drag att bostadsrättshavaren (brh) ansvarar för att underhålla lägenhetens inre, med undantag för ledningar för avlopp, varme, gas, elektricitet och vatten om föreningen har försett lägenheten med ledningarna och den delen som behöver underhållas 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 (brf) 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. 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 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/hon 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/hennes hushåll eller gästar honom. Samma ansvar har bostadsrättshavaren för någon som han/hon inrymt i sin lägenhet eller som där utför arbete för hans/hennes 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/hon borde 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 § 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.

Om föreningen tar över en underhållsåtgärd som bostadsrättshavaren svarar för

I samband med omfattande underhåll eller ombyggnad av föreningens hus som beror bostadsrättshavarens lägenhet (t.ex. stamreovering) 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 och skall utföras till sedvanlig standard. Om åtgärden innebär att lägenheten kommer att förändras, t.ex. att våtrumstapet i badrum ersatts 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. 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	Anmärkingar
Väggar i lägenhet			
Lägenhetsavskiljande vägg	■		
Icke bärande innervägg		■	
Ytskikt på vägg inklusive underliggande behandling som krävs för att anbringa ytskiktet		■	Insidan av lägenhetsavskiljande och bärande vägg
Golv			
Ytskikt på golv inkl. underliggande behandling som krävs för att anbringa ytskiktet golvmatta, keramiska plattor.		■	T.ex. tråd- 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 brand klassning uppfyllas
Innertak		■	
Fönster och fönsterkarmar m.m.			
Karm och båge	■		
Yttre målning	■		
Glas, spröjs, kitt		■	

Byggdel	Brf:s ansvar	Brh:s ansvar	Anmärkningar
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
Elektronisk golvvärme, handdukstork		■	Som bostadsrättshavaren har försett lägenheten med

Byggdel	Brf:s ansvar	Brh:s ansvar	Anmärkningar
Köksutrustning			
Diskmaskin, diskbänk, kyl och frys, spis och mikrovågsugn		■	
El-artiklar			
Säkringsskåp och elledningar i lägenhet		■	Till de delar som är synliga i lägenheten och bara försörjer den egna lägenheten
Belysningsarmatur, eluttag, strömbrytare och jordfelsbrytare		■	
Byte av säkring		■	
Förråd, gemensamma utrymmen m.m.			
Gemensamma utrymmen	■		
Förråd upplåtet med bostadsrätt och förliknande utrymmen tillhörande lägenheten		■	Samma regler som underhåll av lägenhet
Garage upprättat med bostadsrätt		■	Samma regler som underhåll av lägenhet
Mark, uteplats m.m.			
Underhåll av mark som inte är upplåten med bostadsrätt	■		Om inte annat reglerats i nyttjanderättsavtal med bostadsrättshavaren
Underhåll av mark som är upplåten med bostadsrätt		■	Samma regler som underhåll av lägenhet. Skall följa föreningens instruktioner om skötsel.
Snöskottning och renhållning		■	Gäller t.ex. balkong, altan eller uteplats
Avrinning av dagvatten från takterrass		■	

Byggdel	Brf:s ansvar	Brh:s ansvar	Anmärkningar
Balkong och altan			
Målning av balkongtak, sida och utsida av balkongfront		■	
Ytbehandling av balkonggolv samt insidan av balkongfront		■	Ytbehandling och målning utförs enligt föreningens instruktioner
Glas på inglasad balkong /altan		■	Motsvarar vad som gäller för fönster när föreningen försett lägenheten med dessa. Genom avtal mellan brf och brh.
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
Inredningsnickerier, 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 = bostadsrättsföreningen Brh = bostadsrättsinnehavaren

Utdrag från Brf Björkslingans stadgar (2007 års)

§ 14 Bostadsrättshavarens ansvar

Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad, till det inre, hålla lägenheten med tillhörande övriga utrymmen i gott skick. Med ansvaret följer både underhålls- och reparationsskyldighet.

Bostadsrättshavarens ansvar omfattar även mark, om sådan ingår i upplåtelsen. Han är också skyldig att följa föreningens regler och beslut som rör skötseln av marken. Föreningen svarar i övrigt för husets underhåll.

Till det inre räknas:

- rummets väggar, golv och tak
- inredning i kök, badrum och övriga utrymmen som hör till lägenheten
- glas i fönster och dörrar
- lägenhetens ytter- och innerdörrar.

Bostadsrättshavaren svarar för målning av innersidor i fönstrens bådar och karmar, 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, värma, gas, elektricitet, ventilation och vatten som föreningen försett lägenheten med.

Bostadsrättshavaren svarar inte för reparationen av de ledningar för avlopp, värme, gas, elektricitet, vatten och ventilation som föreningen försett lägenheten med och som tjänar mer än en lägenhet.

För reparationer som 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 som där utför arbetet för hans räkning. Detta gäller i tillämpliga delar även om det förekommer ohyra i lägenheten.

I fråga om brandskada som bostadsrättshavaren inte själv vållat gäller vad som sagts nu endast om bostadsrättshavaren brustit i omsorg och tillsyn som han borde iakttagit.

Bostadsrättsföreningen får åta sig att utföra sådana underhållsåtgärder, som bostadsrättshavaren ska svara för. Beslut om detta ska fattas på föreningsstämma och får endast avse åtgärder som utförs i samband med omfattande underhåll eller ombyggnad av föreningens hus, som berör bostadsrättshavarens lägenhet.

§ 15 Förändring i lägenhet

Bostadsrättshavaren får inte utan styrelsens tillstånd, i lägenheten, göra ingrepp i bärande konstruktion, ändring i befintlig ledning för avlopp, värme, gas eller vatten eller annan väsentlig förändring av lägenheten. Styrelsen får inte vägra att ge tillstånd om inte åtgärden är till påtaglig skada eller olägenhet för föreningen.