

Vem skall underhålla bostadrätten?

Gällande Brf Hästhagen i Sundbyberg



Brf Hästhagen

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 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 punk-

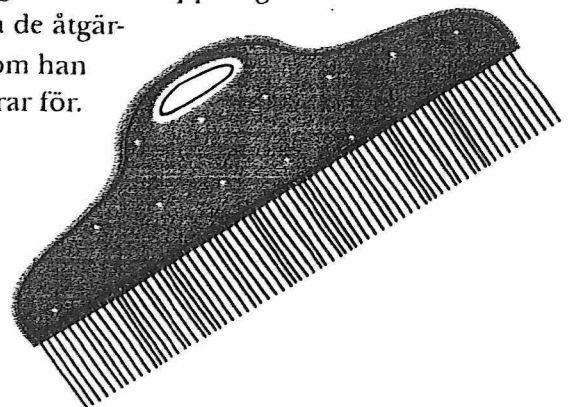
ter i genomgången framgår inte uttryckligen av lagen eller stadgarna utan är en tolkning av dessa eller av den rättspraxis som utvecklats på området.

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 iakta.

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 betalningskyldige 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 stamreovering) 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.

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

BYGGDEL	BRF:s ANSVAR	BRH:s ANSVAR	ANMÄRKNING
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 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 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	■		Om den tjänar fler än den egna lägenheten
Ventilationsdon		■	
Utluftsdon, springventil		■	
Vädringsfilter samt filter till köksfläkt och spiskåpa		■	

BYGGDEL	BRF:s ANSVAR	BRH:s ANSVAR	ANMÄRKNING
Vattenradiator, värmeledning, ventil, termostat	■		Målning svarar bostadsrätts- havaren för
Elektrisk golvvärme, handduktork		■	Som bostadsrättshavaren har försett lägenheten med
Köksutrustning			
Diskmaskin, diskbänk, kyl och frys, spis och mikrovågsugn, köksfläkt, spiskåpa		■	
EI-artiklar			
Säkringsskåp och elledning i lägenhet		■	Till de delar som försörjer den egna lägenheten
Belysningsarmatur, eluttag, strömbrytare och jordfelsbrytare		■	
Byte av säkring		■	I lägenheten 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 bostads- rättshavaren
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 rök- gång 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 försörjer den egna lägenheten
Brandvarnare		■	

* Brf = bostadsrättsföreningen Brh = bostadsrättshavaren