

# VEM SKA UNDERHÅLLA BOSTADSRÄTTEN?

## Vägledning för underhållsansvaret

Underhållsansvaret regleras i sin helhet av bestämmelserna i 7 kap 2 §, 4§ och 12 § bostadsrättslagen. Förtydligande och avvikelser anges i underhållsparagraferna i brf Ängslyckan stadgar. Du hittar dem i slutet av dokumentet.

De går i stora drag ut på att bostadsrättshavaren ansvarar för att underhålla lägenhetens inre. Undantag görs för bland annat ledningar för avlopp, värme, gas, elektricitet och vatten om föreningen har försett lägenheten med ledningar och dessa tjänar fler än en lägenhet, dit hör också ventilationssystemet samt lägenhetens ytterdörr. Till lägenheten räknas även balkong, uteplats, förråd och dylikt om sådant ingår i upplåtelsen.

Bostadsrättsföreningen ansvarar för att underhålla allt som inte tillhör bostadsrättshavarens underhållsansvar. Det kan vara svårt att dra en gräns mellan vad som är bostadsrättsföreningens och bostadsrättshavarens underhållsansvar enbart med ledning av stadgetexten, därför har vi på följande sidor gjort 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 bostadsrättsföreningen, dels ska 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 med mera. Badrum ska 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 bostadsrättsföreningen 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 trycksatt 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 den vanliga ansvarsfördelningen, 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, till exempel på grund av skadeståndsrättsliga principer, hamna på densom genom vårdslöshet eller försumlighet vållat skadan. Det finns även särskilda bestämmelser i 7 kap 2 § och 4 § bostadsrättslagen som bland annat innebär att bostadsrättsföreningen 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.

## Föreningen kan ta över underhållsåtgärd

I samband med omfattande underhåll eller ombyggnad av föreningens hus som berör bostadsrättshavarens lägenhet (till exempel stamreovering) får bostadsrättsföreningen genom stämmobeslut, även mot en enskild bostadsrättshavares vilja, åtasig att utföra och bekosta sådana underhållsåtgärder som normalt åligger bostadsrättshavaren.

Underhållsåtgärden i lägenheten ska ha ett naturligt samband med föreningens övriga åtgärder. Om åtgärden innebär att lägenheten kommer att förändras, till exempel 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.

## Flik 7

Fördelningen i listan nedan gäller för egendom som bostadsrättsföreningen har försett lägenheten med. Bostadsrättshavaren svarar alltid för egna installationer.

Byggdel	Brf:s* ansvar	Brh:s* ansvar	Anmärkningar
<b>Väggar i lägenhet</b>			
Lägenhetsavskiljande och bärande vägg	o		
Icke bärande vägg		x	
Ytskikt på vägg inklusive underliggande behandling som krävs för att anbringa ytskiktet		x	Insidan av lägenhetsavskiljande och bärande vägg, till exempel tapet och puts, inkl fuktisolerande skikt i våtrum.
<b>Golv</b>			
Ytskikt på golv inklusive underliggande behandling som krävs för att anbringa ytskiktet		x	Till exempel tråd- eller kemsvetsad golvmatta, keramiska plattor. Bakomliggande fuktisolerande skikt, parkettgolv inkl underliggande sand.
<b>Innertak i lägenhet</b>			
Innertak inklusive underliggande behandling som krävs för att anbringa ytskiktet		x	Till exempel puts och struktur.
<b>Dörrar</b>			
Ytterdörr	o		Om fönsterdörr (balkongdörr) se särskild rubrik. Inklusive karm och foder på utsidan.
Insidan av ytterdörr inklusive ytbehandling samt beslag, handtag, gångjärn tätningsslistor, brevkast, lås inkl låscylinder, låskista, nycklar ringklocka med mera		x	
Innerdörr inklusive lister, foder, karm och tätningsslistor		x	
<b>Fönster och fönsterdörr med mera</b>			
Karm och båge	o		
Yttre målning	o		
Glas, spröjs, kitt och isolerglaskasett		x	
Beslag, spanjolett, handtag, gångjärn, tätningsslistor med mera		x	
Inre målning samt målning mellan bågarna		x	
<b>VVS-artiklar med mera</b>			
Golvbrunn	o		Brh svarar för rensning av golvbrunn.
Klämring		x	
Tvättställ, blandare, vattenlås, avstängningsventil, bottenventil och packning. Badkar, duschkabin och duschslang och wc-stol		x	Brh svarar för rensning av vattenlås.
Tvättmaskin, torktumlare, torkskåp och tvättbänk		x	
Kall- och varmvattenledning inkl armatur		x	Till de delar som är synliga i lägenheten och bara försörjer den egna lägenheten.
Avloppsledning		x	Till de delar som är synliga i lägenheten och bara försörjer den egna lägenheten. Brf svarar för rensning av avloppsledning.
<b>Värme och ventilation</b>			
Hela ventilationssystemet inkl ventilationskanaler och ventilationsdon	o		Ventilationsdon och ventilationsfläkt om de är en del av husets ventilation.
Utluftsdon och springventil	o		
Köksfläkt och spiskåpa som utgör del av husets ventilation	o		
Vädringsfilter samt filter till köksfläkt och spiskåpa		x	
Vattenradiator, värmeledning, ventil och termostat	o		Målning svarar bostadsrättshavaren för.
Elektrisk golvvärme och elektrisk handdukstork		x	

\* Brf = Bostadsrättsförening

\* Brh = Bostadsrättshavare

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

o Brf = Bostadsrättsförening

x Brh = Bostadsrättshavare

## BOSTADSRÄTTSHAVARENS ANSVAR FÖR LÄGENHETENS SKICK

**2 §** Är lägenheten, när den ska 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 avhjälpd får uppsägning inte ske. För den tid lägenheten är i bristfälligt skick har bostadsrättshavaren rätt till skriftlig 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 ska på egen bekostnad hålla lägenheten i gott skick, om inte något annat bestämts i stadgarna eller följer av andra-femte 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 vatten- ledningsskada 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 brustit i omsorg och tillsyn. Tredje stycket gäller i tillämpliga delar om det finns ohyra i lägenheten.

De §§ i Ängslyckans stadgar som är relevanta för detta dokument är §§ 31,32 och 37. Stadgarna hittar du i pärmens flik 6.