



# Vem svarar för underhållet?

Tolkning av bostadsrättshavarens underhållsskyldighet enligt § 30 alt § 31 i Riksbyggens normalstadgar. (med beaktande av regler i bostadsrättslagen)



### Lägenhetsdörr och innerdörrar

	Brh	Brf
Ytterdörren med tillhörande karm, list och foder.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Till ytterdörren hörande handtag, dörrklocka, brevinkast, tätningslister samt låsanordning.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Lägenhetens innerdörrar med tillhörande karm.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Säkerhetsgrindar med tillhörande karm.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Utvändig ytbehandling av ytterdörr, karm och foder, namnskytt.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

### Golv i lägenhet

Ytskikt samt underliggande skikt som krävs för att applicera ytbeläggningen på ett fackmannamässigt sätt.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Underliggande stomme.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

### Innerväggar i lägenhet

Ytskikt, samt underliggande skikt som krävs för att applicera ytbeläggning på ett fackmannamässigt sätt.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Underliggande stomme.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

### Innertak i lägenhet

Ytskikt samt underliggande skikt som krävs för att applicera ytbeläggningen på ett fackmannamässigt sätt. Brh svarar även för ev. undertak.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Underliggande stomme.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

### Golv och väggar i våtutrymmen och kök

Ytskikt samt underliggande tätskikt (fuktisolerande skikt).	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Underliggande stomme.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

### Fönster och fönsterdörrar

Invändig målning av fönstrens karmar och bågar.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Glas i fönster, dörrar och inglasningspartier, tillhörande handtag och beslag, vädringsfilter och tätningslister. Styrelsen kan besluta att Brf svarar för ytterglas vid åverkan av okänd gärningsman samt då ytterglas skadats till följd av ev sättningar i huskroppen.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Utvändig målning av fönstrens karmar och bågar.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Springventil.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

Bostadsrättshavarens ansvar, Brh

Bostadsrättsföreningens ansvar, Brf

### VVS-artiklar

	Brh	Brf
Sanitetsporlin t.ex. tvättställ, bidé, badkar, duschkabin.	■	□
Blandare, dusch, duschslang och kranar. Stämman kan besluta att Brf svarar för underhåll av grundstandard och för normalt antal blandare m m i lägenheten.	■	□
WC-stol inkl spolplanordning. Brf kan besluta om annat beträffande spolplanordningen.	■	□
Inredning och belysningsarmaturer.	■	□
Packningar.	■	□
Tvättmaskin och diskmaskin inkl ledningar och anslutningskopplingar på vattenledningen. Övriga vitvaror.	■	□
Köksfläkt och ventilationsdon, om köksfläkten ingår i fastighetens ventilationssystem svarar bostadsrättshavaren endast för armaturer och strömbrytare samt för rengöring och byte av filter.	■	□
Rensning av golvbrunn, sil och vattenlås. Brh svarar även för klämring runt golvbrunn.	■	□
Elektriska radiatorer.	■	□
Vattenradiatorer med ventiler, termostat och värmeledningar. Bostadsrättshavaren svarar endast för målning.	□	■
Ledningar för avlopp, värme, gas, vatten och ventilation som brf försett lägenheten med förutsatt att ledningarna tjänar mer än en lägenhet samt att de inte är synliga i lägenheten. Övrigt underhåll av till avloppsledningen hörande golvbrunn, sil och vattenlås.	□	■

### Köksutrustning

Inredning, diskmaskin inkl ledningar och anslutningskopplingar på vattenledningen, kyl- och frysskåp, spis, mikrovågsugn.	■	□
---	---	---

### Förråd m m

Källar- och vindsförråd samt fristående förråd som tillhör lägenheten. Sopskåp eller liknande som tillhör enskild medlem. För dessa utrymmen gäller samma regler som för lägenhet beträffande golv, väggar, tak, dörrar, inredning m m.	■	□
Garage som tillhör lägenheten och ingår i bostadsrättens upplåtelseavtal. För garage gäller samma regler som för lägenhet beträffande golv, väggar, tak, inredning m m.	■	□
Avskiljande nätvägg i förråd och garage.	□	■
Gemensamma sopusrymmen.	□	■



### El-artiklar

	Brh	Brf
Säkrings-skåp och därifrån utgående synliga elledningar i lägenheten, strömbrytare, eluttag och armaturer. Särskild behörighet krävs för att utföra el-arbeten.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Ledningar för elektricitet som brf försett lägenheten med, förutsatt att de inte är synliga i lägenheten.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

### Balkong, altan, takterrass

Ytbehandling insida av sidopartier, fronter samt tak. Balkonggolvens ytskikt, trätrallar, klinkers mm.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Vädringsställ, beslag och odlingslådor.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Renhållning och snöröjning av balkong. Om lägenheten är utrustad med takterrass skall bostadsrättshavaren se till att avrinning för dagvatten inte hindras.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Underhåll av utsida av sidopartier, fronter samt tak.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

### Inglasningspartier

Tillval. Inglasning bör ha likartad utformning.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Konstruktion.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Extra utrustning som tillförts av bostadsrättshavaren se § 30 alt § 31 i stadgarna.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

### Trädgårdstäppa

Grönytor som ingår i upplåtelse. Se § 2 st 2 och § 30 alt §31 i stadgarna.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
--	-------------------------------------	--------------------------

### Övrigt

Inredningssnickerier, skåp och lådor, kryddställ/-skåp, badrumsskåp, hatthylla, invändiga trappor i lägenhet, trösklar, socklar, foder, lister gardinstänger, torkställning, beslag, brandvarnare.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Markiser. Styrelsens tillstånd krävs för att sätta upp markiser.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Vattensäng. Styrelsens tillstånd krävs p.g.a. eventuell begränsad bärighet för bjälklagen i vissa hus.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Värmeåtervinningsaggregat. Styrelsen kan besluta att brf svarar för underhåll. Bostadsrättshavaren skall dock alltid rengöra enligt skötselinstruktion.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Varmvattenberedare i lägenhet.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

## Vem svarar för underhållet?

Som bostadsrättshavare har du nyttjanderätten till din lägenhet utan tidsbegränsning. Föreningens mark, hus och även de enskilda lägenheterna ägs av bostadsrättsföreningen.

Enligt bostadsrättslagen och föreningens stadgar ansvarar bostadsrättshavaren för underhållet av sin lägenhet och ska vidta de reparationer som behövs samt svara för kostnaderna.

Du ska även åtgärda skador som uppstår i lägenheten, oavsett om skadan uppkommit genom ditt eget vållande, olyckshändelse eller på annat sätt, exempelvis genom vårdslöshet av besökare i din bostad.

För reparationer på grund av brand- eller vattenledningsskada svarar bostadsrättshavaren endast om skadan uppkommit genom; egen vårdslöshet eller försummelse, eller vårdslöshet eller försummelse av

a) någon som hör till hushållet eller som besöker detsamma som gäst,

b) någon annan som är inrymd i lägenheten,

c) någon som utför arbete i lägenheten för bostadsrättshavarens räkning.

För reparation på grund av brandskada som uppkommit genom vårdslöshet eller försummelse av någon annan än bostadsrättshavaren själv är dock bostadsrättshavaren ansvarig endast om han eller hon brustit i omsorg och tillsyn.

I § 30 alt § 31 i föreningens stadgar regleras närmare vad som ingår i din skyldighet att underhålla och reparera. Du ska t ex tapetsera, måla och reparera så att lägenheten hålls i gott skick. Föreningen ansvarar för fastigheterna och ska se till att de är väl underhållna och i gott skick. Vad som är att betrakta som "gott skick" preciseras inte i lagen eller stadgarna. Det får bedömas med hänsyn till husets ålder m m.

Du ansvarar dels för den inredning som föreningen försett lägenheten med dels den inredning som du själv tillfört den.

I § 32 alt § 33 regleras din rätt att göra förändringar i lägenheten. För att göra ingrepp i en bärande konstruktion eller ändring av befintlig ledning för avlopp, värme, gas, eller vatten, krävs styrelsens godkännande. För att göra andra ändringar i lägenheten krävs styrelsens godkännande om ändringen är väsentlig. Vid tveksamhet ta alltid kontakt med styrelsen. Förändringar i lägenheten ska alltid utföras fackmannamässigt. Om du vidtagit åtgärder som innebär att du överskrider din rätt att ändra i lägenheten kan du tvingas att återställa den i tidigare skick.

Här följer en förteckning över byggnadsdelar, inredning och utrustning samt åtgärder som bostadsrättshavaren respektive bostadsrättsföreningen ansvarar för.





©Copyright Riksbyggen Rb 4109 L. Riksbyggen 2009.02. 20 000. AB Damagårds Grafiska

[www.riksbyggen.se](http://www.riksbyggen.se)

 **Riksbyggen**