

Ansvar för underhållet i bostadsrättsföreningen





Rekommendation till tolkning av underhållsskyldighet enligt § 28 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 stadgebestämelse 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, dels svara för kostnaderna för åtgärderna. Han 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 § 28 ansvarar för, gäller att föreningen svarar för enheter inom ramen för grundstandard, d v s den grundstandard lägenheten hade då huset byggdes. Allt utöver detta svarar medlemmen för.

För tillval och extra utrustning i samband med nybyggnad 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 § 29 som slår fast att bostadsrättshavaren inte får företa avsevärd förändring i lägenheten utan att först ha erhållit styrelsens medgivande.

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

Byggdelen	Brf:s ansvar	Brh:s ansvar	Anmärkningar
1. Lägenhetsdörr			
Dörrblad, karm, foder, utsida	●		Ytbehandling
Dörrblad, karm, foder, insida		●	Ytbehandling
Dörrblad		●	
Låscylinder, låskistor och beslag		●	
Handtag och beslag		●	
Tätninglistor		●	
2. Golv i lägenhet			
Ytbehandling, ytbeläggning		●	
Fuktisolerande skikt		●	
Underliggande beläggning	●		Undergolv
3. Innerväggar i lägenhet			
Ytskikt, t ex tapeter, målning eller annan ytbeläggning		●	
Fuktisolerande skikt		●	
Underliggande beläggning	●		
4. Innertak i lägenhet			
Ytbeläggning och ytbehandling		●	
Överliggande stomme	●		
5. Fönster och fönsterdörrar			
Invändig målning av karmar och bågar samt mellan bågar		●	
Yttre målning	●		
Fönsterbågar		●	
Fönsterglas		●	
Spanjolett inkl handtag		●	
Beslag		●	
Fönsterbänk		●	
Tätninglistor		●	
Springventil	●		
6. VVS-artiklar			
Tvättställ		●	
Blandare, dusch, duschslang, kranar		●	

Brf = Bostadsrättsförening

Brh = Bostadsrättshavare

Byggdelen	Brf:s ansvar	Brh:s ansvar	Anmärkningar
Vattenlås, bottenventil	●		
WC-stol		●	Porslin och sits
WC-stol	●		Anordning för vattentillförseln
Badkar		●	
Duschkabin		●	
Torkskåp med inredning		●	
Torktumlare		●	
Diskbänksbeslag		●	
Tvättbänk och tvättlåda		●	
Tvättmaskin		●	
Ventilationsfilter		●	Byte och rengöring av filter
Ventilationsdon	●		Från- och tilluftsventiler
Vattenradiatorer med ventiler och termostat		●	
Kall- och varmvattenledningar	●		
Frånluftsvärmepump/värmeväxlare		●	Vid placering inom lägenheten
FTX-aggregat		●	Vid placering inom lägenheten
Varmvattenberedare		●	Vid placering inom lägenheten
Handdukstork		●	
Rensning			
Avloppsledningar	●		
Golvbrunn och sil		●	
Vattenlås		●	
7. Köksutrustning			
Diskmaskin		●	
Kyl-, sval- och frysskåp		●	
Spis		●	
Mikrovågsugn		●	
Köksfläkt		●	Föreningen om fläkten ingår i husets ventilationssystem
8. Förråd m m			
Källar- och vindförråd som tillhör lägenhet		●	Samma regler som för lägenhet betr golv, väggar, tak, dörrar, inredning m m.
Fristående förråd som tillhör lägenhet		●	Samma regler som för lägenhet betr golv,

Byggdelen	Brf:s ansvar	Brh:s ansvar	Anmärkningar
			väggar, tak, dörrar, inredning m m.
Sopskåp eller liknande tillhörande enskild medlem		●	Samma regler som för lägenhet betr golv, väggar, tak, dörrar, inredning m m.
Gemensamma sopotrymmen	●		
Garage/carport tillhörande lägenheten		●	Samma regler som för lägenhet betr golv, väggar, tak, dörrar, inredning m m.
Avskiljande nätvägg i förråd och garage	●		
9. Övrigt			
Inredningssnickerier		●	
Badrumsskåp		●	
Hatthylla		●	
Belysningsarmaturer till köks-, badrums- och toalettbelysning		●	
Invändiga trappor i lägenhet		●	
Innerdörrar		●	
Trösklar, socklar, foder och lister		●	
Gardinstänger		●	
Beslag		●	
10. Elartiklar			
Strömbrytare		●	
Eluttag		●	
Armatyr		●	
11. Balkong			
Balkonggolv samt insida på balkongfronter		●	
Vädringsställning och beslag		●	
Övrigt, t ex sidopartier av trä eller betong	●		Målning av utsida balkongtak, balkongsida och balkongskärm
Snöröjning		●	
Inglasning av balkong	●		Projekterat och utfört av brf
Inglasning av balkong		●	Tillval
12. Mark			
Mark som ingår i upplåtelsen.		●	
Altan som ingår i upplåtelsen.		●	