

Ansvar för underhåll

I en bostadsrättsförening delas ansvaret för underhåll mellan bostadsrättsföreningen och bostadsrättshavaren. På följande sidor kan du se vem som ansvarar för vad.

Rekommendation till tolkning av underhållsskyldighet enligt § 32 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 stadgebestämmelse 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 och dels svara för kostnaderna för åtgärderna. Bostadsrättshavaren 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 §32 ansvarar för, gäller att föreningen svarar för enheter inom ramen för originalutförande, dvs den grundstandard lägenheten hade då huset byggdes (eller byggdes om). Allt därutöver svarar medlemmen för. För inredningsval utöver originalutförande i samband med nybyggnad (och ombyggnad) 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 §27 som slår fast att bostadsrättshavaren inte får företa avsevärd förändring i lägenheten utan att först ha fått styrelsens medgivande. På följande sidor finns en förteckning över byggnadsdelar, inredning och utrustning samt åtgärder som bostadsrättshavaren respektive bostadsrättsföreningen i tillämpliga delar ansvarar för.

Byggdel	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		▪	
Ringklocka		▪	
Brevinkast		▪	
Namnskytt		▪	
Tätninglistor		▪	

Byggdelen	Brf:s ansvar	Brh:s ansvar	Anmärkningar
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		▪	
Persienner och markiser		▪	Styrelsens tillstånd krävs för uppsättning
Vädringsfilter		▪	Enstaka justeringar
Tätninglistor		▪	
Springventil	▪		
6. VVS-artiklar			
Tvättstall och bidé		▪	
Blandare, dusch, duschslang & kranar	▪		
Vattenlås, bottenventil	▪		
WC-stol		▪	Porslin och sits
WC-stol	▪		Anordning för vattentillförseln
Badkar		▪	
Duschkabin		▪	
Torkskåp med inredning		▪	
Torktumlare		▪	
Diskbänksbeslag		▪	
Tvättbänk och tvättlåda		▪	
Tvättmaskin		▪	

Byggsdel	Brf:s ansvar	Brh:s ansvar	Anmärkningar
Ventilationsfilter		▪	Byte och rengöring av t ex filter i köksfläkt
Ventilationsdon	▪		Från- och tilluftsventiler
Vattenradiatorer med ventiler och termostat	▪		Medlemmen svarar för målning
Kall- och varmvattenledningar	▪		Medlemmen svarar för målning
Frånluftsvärmepump	▪		
Varmvattenberedare	▪		
Handdukstork	▪		
7. Rensning			
Avloppsledningar	▪		
Golvbrunn och sil		▪	
Vattentås		▪	
8. Köksutrustning			
Diskmaskin		▪	
Kyl-, sval- och frysskåp		▪	
Spis		▪	
Mikrovågsugn		▪	
Köksfläkt		▪	Föreningen om fläkten ingår i husets ventilationssystem
9. Förråd m m			
Källar- och vindsförråd 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, 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 soputrymmen	▪		
Garage/carport tillhörande lägenheten		▪	Samma regler som för lägenhet betr. golv, väggar, tak, dörrar, inredning m m
Avskiljande nätvägg i förråd och garage	▪		
10. Övrigt			
Inredningsnickerier		▪	
Badrumsskåp		▪	
Hatthylla		▪	
Glober till köks-, badrums- och toalettbelysning		▪	
Invändiga trappor i lägenhet		▪	
Innerdörrar		▪	

Byggsdel	Brf:s ansvar	Brh:s ansvar	Anmärkningar
Trösklar, socklar, foder och lister		▪	
Gardinstänger		▪	
Torkställning		▪	
Beslag		▪	
11. Elartiklar			
Strömbrytare		▪	Särskild behörighet krävs för att få utföra elarbeten
Eluttag		▪	
Armatyr		▪	
Brandvarnare		▪	Batteri bytes 1 gång per år
Elpannor	▪		
Handdukstork	▪		
12. Balkong			
Balkonggolv samt insida på balkongfronter		▪	Balkonggolv bör ej målas
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
13. Mark			
Mark som ingår i upplåtelsen		▪	
Altan som ingår i upplåtelsen		▪	