



VEM SVARAR FÖR UNDERHÅLLET?

Tolkning av § 30 alt § 31

Tolkning av bostadsrättshavarens underhållsskyldighet enligt § 30 alt § 31 i Riksbyggens normalstadgar

med beaktande av ändringar i bostadsrättslagen (SFS 1995:1464)

Bostadsrättshavaren har *nyttjanderätten till sin lägenhet utan tidsbegränsning*. Föreningens mark, hus, och därmed också de enskilda lägenheterna, ägs dock av bostadsrättsföreningen. Utan särskild lag- och stadgbestämmelse skulle det därför vara bostadsrättsföreningens uppgift att svara för underhållet av såväl lägenheterna som övriga utrymmen i husen. Innebörden av bostadsrättshavarens underhållsskyldighet är dock att han dels skall vidta de *reparationer och det underhåll som behövs*, dels *svara för kostnaderna* för åtgärderna. Bostadsrättshavaren skall vidare åtgärda de skador som uppstår i lägenheten oavsett om skadorna uppkommit genom hans eget vållande eller på annat sätt, exempelvis genom en olyckshändelse eller genom vållande av utomstående. Han är alltså skyldig att på egen bekostnad ombesörja tapetsering, målning och andra reparationer så att lägenheten hålls i gott skick. 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 m m.

I § 30 alt 31 regleras närmare vad som ingår i bostadsrättshavarens underhållsskyldighet. Det har också markerats att det inte endast avser underhåll utan också en reparationsskyldighet för bostadsrättshavaren. Vidare framgår att föreningen har ett ansvar för föreningens fastigheter och att dessa skall vara väl underhållna och i gott skick.

Bostadsrättshavaren svarar för den inredning som föreningen försett lägenheten med, samt den inredning som bostadsrättshavaren själv tillför lägenheten.

I § 31 alt 32 regleras bostadsrättshavarens rätt att göra förändringar i lägenheten. En bostadsrättshavare måste ha styrelsens tillstånd för att göra väsentliga förändringar i lägenheten. Bedömning av om en förändring är väsentlig, skall endast göras i förhållande till ingreppets art och i förhållande till kostnaden.

Om en bostadsrättshavare vidtagit åtgärder som innebär att han överskridit sin befogenhet att ändra i lägenheten kan han åläggas att återställa lägenheten i dess tidigare skick.

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

Byggdelen	Brf:s ¹⁾ ansvar	Brh:s ²⁾ ansvar	Anmärkningar
1. Lägenhetsdörr Dörrblad, karm, foder Dörrblad, karm, foder Låscylinder, låskistor och beslag Dörrhandtag Ringklocka Brevinkast Namnskylt Tättningslister	X X	 X X X X X X	Ytbehandling utsida Ytbehandling insida
2. Golv i lägenhet Ytbehandling, ytbeläggning samt underliggande tätskikt Underliggande stomme	 X	 X	
3. Innerväggar i lägenhet Ytskikt t ex tapeter, målning samt underliggande tätskikt Underliggande konstruktioner eller stomme	 X	 X	
4. Innertak i lägenhet Ytskikt och ytbehandling samt underliggande tätskikt Underliggande konstruktioner eller stomme	 X	 X	Brh svarar för ev undertak
5. Fönster och fönsterdörrar Invändig målning av karmar och bågar samt mellan bågar Utvändig målning av karmar och bågar Fönsterglas Spanjolett inkl handtag Beslag Fönsterbänk Markiser Vädringsfilter Tättningslister Springventil	 X X	 X X X X X X X	 Styrelsen kan besluta att brf svarar för ytterglas vid åverkan på ytterglas av okänd gärningsman. Samma gäl- ler vid ev sättningar i huskroppen. Styrelsens tillstånd krävs för upp- sättande av markiser.

Byggsdel	Brf:s ¹⁾ ansvar	Brh:s ²⁾ ansvar	Anmärkningar
6. VVS-artiklar			
Tvättställ och bidé		X	
Blandare, dusch, duschslang, kranar inkl kranbröst		X	Stämman kan besluta att brf svarar för underhåll av grundstandard och normalt antal blandare m m i lgh
WC-stol inkl spolordning		X	Brf kan besluta om annat betr spol- anordningen
Packningar		X	
Badkar		X	
Duschkabin		X	
Torkskåp med inredning		X	
Torktumlare		X	
Diskbänkbeslag		X	
Tvättbänk och tvättlåda		X	
Tvättmaskin		X	
Ventilationsfilter		X	Byte och rengöring av t ex filter i köksfläkt
Ventilationsdon		X	Från- och tilluftsventiler
Vattenradiatorer med ventiler och termostater	X		Brh svarar för målning
Kall- och varmvattenledningar	X		Brh svarar för målning
Rensning:			
Avloppsledningar	X		
Golvbrunn och sil		X	Brh svarar för målning. Brf svarar för övrigt underhåll av avlopps- ledningen med golvbrunn och sil
Vattenlås		X	inkl vattenlås utöver rensning
7. Köksutrustning			
Diskmaskin		X	
Kyl- och frysskåp		X	
Spis		X	
Mikrovågsugn		X	
Köksfläkt		X	Brf om fläkten ingår i husets ven- tilationssystem
Värmeåtervinningsaggregat typ t ex Minimaster		X	Styrelsen kan besluta att brf sva- rar för underhåll. Brh skall dock alltid rengöra enligt skötsel- instruktion. (Minst 2 ggr per år.)

Byggsdel	Brf:s ¹⁾ ansvar	Brh:s ²⁾ ansvar	Anmärkningar
8. Förråd m m			
Källar- och vindsförråd som tillhör lägenhet		X	Samma regler som för lägenhet betr golv, väggar, tak, dörrar, inredning m m
Fristående förråd som tillhör lägenhet		X	Samma regler som för lägenhet betr golv, väggar, tak, inredning m m
Sopskåp eller liknande tillhörande enskild medlem		X	Samma regler som för lägenhet betr golv, väggar, tak, inredning m m
Gemensamma soputrymmen	X		
Garage tillhörande lägenheten och ingående i bostadsrättens upplåtelseavtal		X	Samma regler som för lägenhet betr golv, väggar, tak, inredning m m
Avskiljande nätvägg i förråd och garage	X		
9. Övrigt			Skåp, lådor
Inredningssnickerier		X	
Kryddställ/-skåp		X	
Badrumsskåp		X	
Hatthylla		X	
Invändiga trappor i lägenhet		X	
Innerdörrar		X	
Trösklar, socklar, foder och lister		X	
Gardinstänger		X	
Torkställning		X	
Beslag		X	
Vattensäng		X	Styrelsens tillstånd krävs p g a ev begränsad bärighet för bjälklagen i vissa hus
Gasbrännare	X		
Varmvattenberedare	X		

Byggdelen	Brf:s ¹⁾ ansvar	Brh:s ²⁾ ansvar	Anmärkningar
10. Elartiklar			
Övriga elartiklar	X		Gäller sådan utrustning som föreningen försett lägenheten med, t ex kontaktdon m m med nedanstående undantag
Elpannor	X		
Eluttag		X	Särskild behörighet krävs för att få utföra elarbeten
Strömbrytare		X	- " -
Armatyr		X	- " -
Eluttag		X	- " -
11. Balkong			
Balkonggolv, sidopartier, fronter samt taket	X		Konstruktion. Ytbehandling av utsida balkongtak och balkongsidor
Vädringsställ och beslag		X	
Odlingslådor		X	
Balkonggolv, sidopartier, fronter samt taket (ytbehandling insida)		X	
Snöröjning		X	
Inglasningspartier som tillhör brf	X		Projekterat och utfört av brf
- tillval		X	Inglasning bör ha likartad utformning
- extra utrustning tillfört av brh		X	Se § 30 alt 31 i stadgarna
12. Trädgårdstappa			
Grönytor som ingår i upplåtelsen		X	Se § 2 st 2 och § 30 alt 31 st 1