

Bostadsrättsföreningen – Så här fungerar den

Rekommendation för tolkning av Bostadsgarantis mönsterstadgar § 32

Bostadsrättshavaren har en till tiden obegränsad nyttjanderätt till sin lägenhet.

Föreningens hus, och därmed också de enskilda lägenheterna, ägs emellertid av bostadsrättsföreningen.

Utan särskild lag- och stadgebestämmelse skulle det därför vara bostadsrättsföreningens uppgift att svara för underhåll av såväl lägenheterna som övriga utrymmen i huset.

Innebörden av bostadsrättshavarens underhållsskyldighet är att han skall, dels 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 så att lägenheten hålls i gott skick.

Vad som är att betrakta som ”gott skick” preciseras inte i lagen eller bostadsrättsföreningens stadgar. Frågan får bedömas efter en allmän värdering med hänsyn till husets ålder m.m.

Av Bostadsgarantis mönsterstadgar för bostadsrättsföreningar, §32, framgår att bortsett från målning, svarar föreningen för underhåll av radiatorer och vattenarmaturer, samt de anordningar från stamledningar för avlopp, värme, gas, elektricitet, vatten, rökgångar och ventilation som föreningen försett lägenheten med.

Om bostadsrättshavaren själv utrustar lägenheten med installationer som avviker från den standard som är godtagen av bostadsrättsföreningen, ansvarar bostadsrättshavaren själv för installationerna.

Om bostadsrättsföreningens fastighetsförsäkring täcker skada på egendom, som bostadsrättshavaren ansvarar för, tas skadan på fastighetsförsäkringen.

Bostadsrättshavaren svarar emellertid för självriskan.

Bostadsrättsföreningen kan gå utöver sitt ansvar beträffande underhåll i bostadsrättshavarens lägenhet, om särskilda omständigheter motiverar detta, men kan inte utöka bostadsrättshavarens ansvar enligt stadgarna eller bostadsrättslagen.

Här följer en förteckning över byggnadsdelar, inredning och utrustning samt åtgärder som bostadsrättshavaren respektive bostadsrättsföreningen ansvarar för. Vi vill dock understryka att det finns tolkningsmöjligheter som går utöver här framförda synpunkter och rekommendationer.

BYGGDEL	Brf:s ansvar	Medlems ansvar	Anmärkningar
Köksutrustning			
Diskmaskin		*	
Diskbänksbeslag		*	
Kyl- frys och svalskåp		*	
Spis		*	
Ugn och Microugn		*	
Köksfläkt		*	Föreningens ansvar om fläkten ingår i husets ventilationssystem
VVS-artiklar			
Avloppsledning	*		Medlem svarar för målningen
Badkar		*	
Blandare, dusch/slang, vattenlås, bottenventil, packningar		*	
Duschkabin el. motsv.		*	
Golvbrunn/sil inkl. avloppsrensning		*	
Torktumlare		*	
Tvättmaskin		*	
Tvättställ		*	
Vattenledning inkl avstängningsarmatur	*		Medlem svarar för målningen
Vattenradiator med ventil/termostat	*		Medlem svarar för målningen
Ventilationsdon	*		Från- och tilluftsfilter
Ventilationsfilter		*	Byte och rengöring av t.ex. filter i köksfläkt
WC-stol		*	
		*	Anordning för vattentillförsel, byte och rengöring
Lägenhetsdörr			
Dörrblad, karm, foder		*	
	*		Avser ytbehandling utsida ytterdörr
Låscylinder, låskista, beslag		*	
Mekanisk ringklocka		*	
Namnskylt		*	
Tidningshållare		*	
Trycke och beslag		*	
Tätningsslister		*	Enstaka justeringar
Golv i lägenhet			
Ytbehandling, ytbeläggning, byte		*	Inkl. tätskikt i våtrum
Innerväggar i lägenhet			
Ytskikt t.ex tapet, målning eller annan ytbeläggning		*	Inkl. tätskikt i våtrum
Innertak i lägenhet			
Ytbeläggning och ytbehandling		*	

BYGGDEL	Brf:s ansvar	Medlems ansvar	Anmärkningar
Fönster och fönsterdörr			
Invändig målning av karm, båge, samt mellan bågar		*	
Yttre målning	*		
Fönsterbågar		*	
Fönsterglas		*	
Spanjolett inkl. hanstag		*	
Beslag		*	
Fönsterbänk		*	
Persienn och markis		*	
Vädringsfilter		*	
Tätninglistor		*	
Springventil	*		
Balkong/Terrass			
Målning av balkonggolv samt insida på skärmar		*	
Vädringsställning och beslag		*	
Övrigt t.ex. sidopartier av trä el btg.	*		Målning utsida balkongtak, balkongsida och balkongskärm
Övrigt			
Inredningssnickerier		*	Skåp, Lådor, Kryddhylla
Badrumsskåp		*	
Hatthylla		*	
Glober till köks-,klk-,våtrumsbelysning		*	
Invändiga trappor i lägenhet		*	
Innerdörrar		*	
Tröslar, socklar, foder, lister		*	
Gardinstänger		*	
Torkställning		*	
Beslag		*	
Elartiklar			
Elartiklar	*		Stigarledningar till säkringsskåpet
		*	Utrustning i lägenhet t.o.m säkringsskåpet
Förråd m.m.			
Källar- och vindförråd som tillhör lägenheten		*	Samma regler som för lägenhet betr. golv, Väggar, tak, dörr, inredning o.s.v
Fristående förråd som tillhör lägenheten		*	Samma regler som för lägenhet betr. golv, Väggar, tak, dörr, inredning o.s.v
Avskiljande nät/plåtvägg i förråd	*		
Sopskåp eller liknande		*	
Garage tillhörande lägenheten		*	Samma regler som för lägenhet betr. golv,

Generellt

För samtliga byggdelar, utrustning, installationer mm., som föreningen enligt § 32 ansvarar för, gäller att föreningen svarar för enheter inom ramen för grundstandard, dvs den grundstandard lägenheten hade då huset byggdes(eller byggdes om). Allt därutöver svarar medlemmen för, även för tex. en standardblandare i en utökad installation.

För tillval i samband med nybyggnad (och ombyggnad) gäller motsvarande regler.

Om medlemmen byter ut enheter, där föreningen delvis ansvarar för underhållet – t ex. tvättställ med blandare–bör detta ske i samråd med styrelsen.

Inre och yttre underhåll för bostadsrättsföreningar

Lagstiftning

Frågan om lägenheternas inre underhåll behandlas i 7 kap 12§ bostadsrättslagen (2003:31). Den har följande lydelse:

”Bostadsrättshavaren skall 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 vattenledningsskada 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..”

I Bostadsgarantis mönsterstadgar sägs i § 32 följande:

Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad hålla lägenheten jämte tillhörande utrymmen i gott skick. Detta gäller även marken, om sådan ingår i upplåtelsen.

Till lägenheten räknas:

- lägenhetens väggar, golv och tak samt underliggande fuktisolerande skikt,
- lägenhetens inredning, utrustning, ledningar och övriga installationer,
- rökgångar,
- glas och bågar i lägenhetens fönster och dörrar,
- lägenhetens ytter- och innerdörrar samt
- svagströmsanläggningar.

Bostadsrättshavaren svarar dock inte för reparation av ledningar för avlopp, värme, gas, elektricitet och vatten om föreningen försett lägenheten med ledningarna och dessa tjänar fler än en lägenhet. Detsamma gäller rökgångar och ventilationskanaler.

Bostadsrättshavaren svarar inte heller för målning av utifrån synliga delar av ytterfönster och ytterdörrar.

För reparationer på grund av brand- eller vattenledningsskada 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.

Fjärde stycket gäller i tillämpliga delar om det finns ohyra i lägenheten.