

## Vem ansvarar 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, instal-

lationer 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.

Byggdelen	Brf:s ansvar	Brh:s ansvar	Anmärkingar
<b>1. Lägenhetsdörr</b>			
Dörrblad, karm, foder, utsida	▪		Ytbehandling.
Dörrblad, karm, foder, insida		▪	Ytbehandling.
Dörrblad		▪	
Låscylinder, låskistor och beslag		▪	
Handtag och beslag		▪	
Ringklocka		▪	
Brevinkast		▪	
Namnskylt		▪	
Tätningsslister		▪	
<b>2. Golv i lägenhet</b>			
Ytbehandling, ytbeläggning		▪	
Fuktisolerande skikt		▪	
Underliggande beläggning	▪		Undergolv.
<b>3. Innerväggar i lägenhet</b>			
Ytskikt, t ex tapeter, målning eller annan ytbeläggning		▪	
Fuktisolerande skikt		▪	
Underliggande beläggning	▪		
<b>4. Innertak i lägenhet</b>			
Ytbeläggning och ytbehandling		▪	
Överliggande stomme	▪		
<b>5. Fönster och fönsterdörrar</b>			
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.
Tätningsslister		▪	
Springventil	▪		
<b>6. VVS-artiklar</b>			
Tvättställ och bidé		▪	
Blandare, dusch, duschslang och kranar	▪		
Vattenlås, bottenventil	▪		
WC-stol		▪	Porslin och sits.
WC-stol	▪		Anordning för vattentillförseln.
Badkar		▪	
Duschkabin		▪	
Torkskåp med inredning		▪	

Byggdelen	Brf:s ansvar	Brh:s ansvar	Anmärkingar
Torktumlare		▪	
Diskbänksbeslag		▪	
Tvättbänk och tvättlåda		▪	
Tvättmaskin		▪	
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	▪		
<b>7. Rensning</b>			
Avloppsledningar	▪		
Golvbrunn och sil		▪	
Vattenlås		▪	
<b>8. Köksutrustning</b>			
Diskmaskin		▪	
Kyl-, sval- och frysskåp		▪	
Spis		▪	
Mikrovågsugn		▪	
Köksfläkt		▪	Föreningen om fläkten ingår i husets ventilationssystem.
<b>9. Förråd m m</b>			
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	▪		
<b>10. Övrigt</b>			
Inredningssnickerier		▪	
Badrumsskåp		▪	
Hatthylla		▪	
Glober till köks-, badrums- och toalettbelysning		▪	
Invändiga trappor i lägenhet		▪	
Innerdörrar		▪	
Trösklar, socklar, foder och lister		▪	
Gardinstänger		▪	
Torkställning		▪	
Beslag		▪	

Byggsdel	Brf:s ansvar	Brh:s ansvar	Anmärkningar
<b>11. Elartiklar</b>			
Strömbrytare		▪	Särskild behörighet krävs för att få utföra elarbeten.
Eluttag		▪	
Armatyr		▪	
Brandvarnare		▪	Batteri byts 1 gång per år.
Elpannor	▪		
Handdukstork	▪		
<b>12. Balkong</b>			
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.
<b>13. Mark</b>			
Mark som ingår i upplåtelsen		▪	
Altan som ingår i upplåtelsen		▪	

Brf = Bostadsrättsförening, Brh = Bostadsrättshavare