

Inre – yttre underhåll för
bostadsrättsföreningar.

TOLKNING AV

BOSTADSGARANTIS
MÖNSTERSTADGAR

och

ADEFÖRVALTNINGS
NORMALSTADGAR

§ 28



Rekommendation för tolkning av § 28

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 och Adeförvaltnings normalstadgar för bostadsrättsföreningar, 28 §, framgår att bortsett från målning, svarar föreningen för underhåll av radiatorer och 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 självrisken.

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	MEDL. ANSVAR	ANMÄRKNINGAR
1. Köksutrustning			
Diskmaskin		*	Föreningens ansvar om fläkten ingår i husets ventilationssystem
Kyl- och frysskåp		*	
Spis		*	
Köksfläkt		*	
2. VVS-artiklar			
Tvättställ och bidé		*	Anordning för vattentillförseln, byte och rengöring
Blandare, dusch, duschslang, vattenlås, bottenventiler, packningar		*	
WC-stol		*	
Badkar		*	
Duschkabin		*	
Tvättmaskin		*	
Torkskåp med inredning		*	
Diskbänksbeslag		*	
Tvättbänk och tvättlåda		*	
Ventilationsfilter		*	
Ventilationsdon	*		
Vattenradiatorer med ventiler och termostat	*		
Kall- och varmvattenledningar	*		Byte och rengöring av t.ex. filter i kökstänk
Avloppsledningar	*		Från- och tilluftsfilter
Golvbrunn och sil inkl. avloppsrensning		*	Medlemmen svarar för målning
			Medlemmen svarar för målning

Sid 3 ändrad 97-01-

BYGGDEL	BRF:S ANSVAR	MEDL. ANSVAR	ANMÄRKNINGAR
3. Lägenhetsdörr Dörrblad, karm, foder Dörrblad, karm, foder Låscylinder, låskistor, och beslag Handtag och beslag Mekanisk ringklocka Brevinkast Namnskylt Tättningslister	*	* * * * * *	Avser ytbehandling utsida ytterdörr Enstaka justeringar
4. Golv i lägenhet Ytbehandling, ytbe- läggning och byte		*	Inkl. tätskikt i våtrum
5. Innerväggar i lägenhet Ytskikt, t.ex. tapeter, målning eller annan ytbeläggning		*	Inkl. tätskikt i våtrum
6. Innertak i lägenhet Ytbeläggning och ytbehandling		*	
7. Fönster och fönsterdörrar Invändig målning av karmar och bågar samt mellan bågar Yttre målning Fönsterbågar Fönsterglas Spanjolett inkl. handtag	*	* * * *	

BYGGDEL	BRF:S ANSVAR	MEDL. ANSVAR	ANMÄRKNINGAR
Fönster och fönsterdörrar forts Beslag Fönsterbänk Persienner och markiser Vädringsfilter Tätninglistor Springventil	*	* * * * *	
8. Balkong Målning av balkonggolv samt insida på balkongfronter Vädringsställning och beslag Ödlingslådor Övrigt, t.ex. sidopartier av trä eller betong	*	* * *	Målning av utsida balkongtak, balkongsida och balkongskärm
9. Övrigt Inredningssnickerier Kryddställ Badrumsskåp Hatthylla Glober till köks-, badrums- och toalettbelysning Invändiga trappor i lägenhet Innerdörrar Trösklar, socklar, foder och lister Gardinstänger Torkställning Beslag		* * * * * * * * * *	Skåp, lådor

BYGGDEL	BRF:S ANSVAR	MEDL. ANSVAR	ANMÄRKNINGAR
<i>10. Elartiklar</i> Elartiklar	*	*	Stigarledning till "proppskåp" Utrustning i lägenhet t.o.m. "proppskåpet"
<i>11. Förråd m.m.</i> Källar- och vindsförråd som tillhör lägenheten Fristående förråd som tillhör lägenhet Sopskåp el liknande Garage tillhörande lägenheten Avskiljande nätvägg i förråd och garage	*	* * * *	Samma regler som för lägenhet beträffande golv, väggar, tak, dörrar, inredning o.s.v. Samma regler som för lägenhet beträffande golv, väggar, tak, dörrar, inredning o.s.v. Samma regler som för lägenhet beträffande golv, väggar, tak, dörrar, inredning o.s.v. Samma regler som för lägenhet beträffande golv, väggar, tak, dörrar, inredning o.s.v.

Generellt

För samtliga byggdelar, utrustning, installationer m.m., som föreningen enligt § 28 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 t ex 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 (1991:614). 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 eller tredje stycket. Detta gäller även marken, om sådan ingår i upplåtelsen.

Bostadsrättshavaren svarar inte för reparationer av de stamledningar för avlopp, värme, gas, elektricitet och vatten som föreningen försett lägenheten med. För reparationer på grund av brand- eller vattenledningsskada svarar bostadsrättshavaren endast om skadan uppkommit genom eget vållande eller genom vårdslöshet eller försummelse av någon som hör till hans hushåll eller gästar honom eller av någon annan som han inrymt i lägenheten eller som där utför arbete för hans räkning. I fråga om brandskada som bostadsrättshavaren själv inte vållat gäller vad som sagts nu endast om bostadsrättshavaren brustit i den omsorg och tillsyn som han bort iaktta.

Andra stycket andra meningen gäller i tillämpliga delar om det finns ohyra i lägenheten."

I Bostadsgarantis mönsterstadgar och Adeförvaltnings normalstadgar sägs i § 28 följande:

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

Till lägenhetens inre räknas:

- rummets väggar, golv och tak samt underliggande fuktisolerande skikt.
- inredning och utrustning i kök, badrum och övriga utrymmen i lägenheten såsom ledningar och övriga installationer för vatten, avlopp, värme, gas, ventilation och el (inkl. proppskåp) till de delar dessa befinner sig inne i lägenheten och inte är stamledningar.
- glas och bågar i lägenhetens ytter- och innanfönster.
- lägenhetens ytter- och innerdörrar samt
- svagströmsanläggningar.

Bostadsrättshavaren svarar dock inte för målning av ytersidorna av ytterfönster och ytterdörrar och inte heller för annat underhåll än målning av radiatorer eller av de anordningar från stamledningar för avlopp, värme, gas, elektricitet, vatten, rökgångar och ventilation som föreningen försett lägenheten med.

Bostadsrättshavaren svarar för reparation på grund av brand- eller vattenledningsskada endast om skadan uppkommit genom eget vållande eller genom vårdslöshet eller försummelse av någon som hör till hans hushåll eller som gästar honom eller någon annan som han inrymt i lägenheten eller som där utför arbete för hans räkning. I fråga om brandskada som bostadsrättshavaren själv inte vållat gäller vad som sagts nu endast om bostadsrättshavaren brustit i den omsorg och tillsyn som han bort iaktta.

Tredje stycket första punkten gäller i tillämpliga delar om det finns ohyra i lägenheten.

sid 7 ändrad 97-01-01