
Vem svarar för underhållet?

Nuvarande och 2004 års
normalstadgar.



Tolkning av underhållsansvaret enligt Riksbyggens normalstadgar. Underhållsansvaret har förändrats i vissa avseenden jämfört med 2004 års normalstadgar. När de två versionerna skiljer sig åt markeras det med

ett streck i marginalen. 2004 års normalstadgar skrivs då med kursiv text. Nya bestämmelser har markerats med (N). För föreningar med 2004 års normalstadgar får underhållsansvaret i dessa fall bedömas i varje enskilt fall.

| Lägenhetsdörrar och innerdörrar | Brh | Brf |
|--|-------------------------------------|-------------------------------------|
| Ytterdörren med tillhörande karm. | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> |
| <i>Ytterdörren med tillhörande karm.</i> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Till ytterdörren hörande list och foder, handtag, dörrklocka, tätningslister samt låsanordning. | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Brevinkast. | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> |
| <i>Brevinkast.</i> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Lägenhetens innerdörrar med tillhörande karm och säkerhetsgrind. | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Utvändig ytbehandling av ytterdörr, karm och foder, namnskylt. | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> |
| Invändig målning av ytterdörr. | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Golv, väggar, innerväggar och innertak m.m. | Brh | Brf |
| Ytskikt, underliggande skikt samt i förekommande fall tätskikt (fuktisolerande skikt) som krävs för att applicera ytbeläggningen på ett fackmannamässigt sätt. Brh svarar även för ev. undertak. | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Underliggande stomme. | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> |
| Socklar och stuckaturer. | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Fönster samt balkong- och altandörrar | Brh | Brf |
| Balkong- och altandörr med tillhörande karm. | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> |
| <i>Balkong- och altandörr med tillhörande karm. För dessa gäller samma underhållsansvar som för fönster.</i> | | |
| Glas i fönster och dörrar, inglasningspartier, tillhörande låsanordningar, handtag och beslag inkl. spanjoletter. Vädringsfilter och tätningslister. | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Fönsterkarmar. | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> |
| <i>Fönsterkarmar.</i> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Fönsterbågar. | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> |
| Foder och lister. | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Invändig målning av balkong- och altandörrar samt fönstrens karmar och bågar. | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Utvändig målning av balkong- och altandörrar samt fönstrens karmar och bågar. | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> |
| Springventil. | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> |

| VVS-artiklar | Brh | Brf |
|---|-------------------------------------|-------------------------------------|
| Sanitetsporlin t.ex. tvättställ, bidé, badkar, duschkabin. | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Blandare, dusch, duschslang och kranar. | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| WC-stol inkl. spolanordning. | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Inredning och belysningsarmaturer. | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Packningar. | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Tvättmaskin och diskmaskin inkl. ledningar och anslutningskopplingar på vattenledningen. Övriga vitvaror. | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Köksfläkt och ventilationsdon. Om köksfläkten ingår i fastighetens ventilationssystem svarar brh endast för armaturer och strömbrytare samt för rengöring och byte av filter. | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Elektriska radiatorer. | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Vattenradiatorer med ventiler, termostat och värmeledningar. Brh svarar dock för målning. | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> |
| Golvbrunn. | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> |
| Rensning av golvbrunn, sil och vattenlås. Brh svarar även för klämring runt golvbrunn. | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Elektrisk handdukstork. | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Varmvattenberedare i lägenhet förutsatt att den inte är integrerad med anordning som föreningen svarar för. | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| <i>Varmvattenberedare i lägenhet.</i> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| (N) Värmepanna, värmepump. | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> |
| Ledningar | Brh | Brf |
| Ledningar för avlopp, gas, vatten, elektricitet och ventilation vilka endast tjänar lägenheten och är synliga. | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Ledningar för avlopp, gas, vatten, elektricitet och ventilation som brf försett lägenheten med vilka tjänar mer än en lägenhet. | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> |
| Ledningar för avlopp, gas, vatten, elektricitet och ventilation som brf försett lägenheten med och som inte är synliga. | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> |
| (N) Ledningar och anordningar för informationsöverföring som är synliga. | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| (N) Ledningar och anordningar för informationsöverföring som inte är synliga. | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> |
| Köksutrustning | Brh | Brf |
| Inredning, diskmaskin inkl. ledningar och anslutningskopplingar på vattenledningen, kyl- och frysskåp, spis, mikrovågsugn. | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |

Bostadsrättshavarens ansvar, Brh Bostadsrättsföreningens ansvar, Brf

| Förråd m.m. | Brh | Brf |
|---|-------------------------------------|-------------------------------------|
| Källar- och vindsförråd samt fristående förråd som tillhör lägenheten. Sopskåp eller liknande som tillhör enskild medlem. För dessa utrymmen gäller samma regler som för lägenhet beträffande golv, väggar, tak, dörrar, inredning m.m. | | |
| Garage som tillhör lägenheten och ingår i bostadsrättens upplåtelseavtal. För garage gäller samma regler som för lägenhet beträffande golv, väggar, tak, dörrar, inredning m.m. | | |
| Avskiljande nätvägg i förråd och garage. | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> |
| Gemensamma soputrymmen. | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> |
| El-artiklar | Brh | Brf |
| Säkringsskåp och därifrån utgående synliga elledningar i lägenheten, strömbrytare, eluttag och armaturer. Erforderlig behörighet krävs för att utföra elarbeten. | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Elledningar som brf försett lägenheten med och som inte är synliga. | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> |
| Balkong, altan, takterrass, uteplats | Brh | Brf |
| Ytbehandling insida av sidopartier, fronter samt tak. Golvens ytskikt, trätrallar, klinkers m.m. | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Vädringsställ, beslag och odlingslådor. | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Renhållning och snöröjning. Om lägenheten är utrustad med takterrass ska brh se till att avrinning för dagvatten inte hindras. | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Underhåll av utsida av sidopartier, fronter samt tak. | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> |
| Mark (t.ex. grönytor) som ingår i upplåtelse. | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Övrigt | Brh | Brf |
| Inredningssnickerier, skåp och lådor, kryddställ/-skåp, badrumsskåp, hatthylla, invändiga trappor i lägenhet, trösklar, socklar, foder, lister, gardinstänger, torkställning, beslag, brandvarnare. | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Markiser som brh har tillfört lägenheten. Styrelsens tillstånd krävs för att sätta upp markiser. | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Vattensäng. Styrelsens tillstånd krävs p.g.a. eventuell begränsad bärlighet för bjälklagen i vissa hus. | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Eldstäder. | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Rökkanaler. | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> |
| (N) Fastighetsboxar, brevlådor. | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> |
| (N) Staket. | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> |
| Inredning och utrustning som brh tillfört lägenheten. | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |

Bostadsrättshavarens ansvar, Brh Bostadsrättsföreningens ansvar, Brf

Vem svarar för underhållet?

Som bostadsrättshavare har du nyttjanderätten till din lägenhet utan tidsbegränsning. Föreningens mark, hus och även de enskilda lägenheterna ägs av bostadsrättsföreningen.

Enligt bostadsrättslagen och föreningens stadgar ansvarar bostadsrättshavaren för underhållet av sin lägenhet och ska vidta de reparationer som behövs samt svara för kostnaderna.

Du ska även åtgärda skador som uppstår i lägenheten, oavsett om skadan uppkommit genom ditt eget vållande, olyckshändelse eller på annat sätt, exempelvis genom vårdslöshet av besökare i din bostad.

För reparationer på grund av brand- eller vattenledningsskada svarar bostadsrättshavaren dock endast om skadan uppkommit genom egen vårdslöshet eller försummelse, eller vårdslöshet eller försummelse av

- a) någon som hör till hushållet eller som besöker bostadsrättshavaren som gäst,
- b) någon annan som är inrymd i lägenheten,
- c) någon som utför arbete i lägenheten för bostadsrättshavarens räkning.

För reparation på grund av brandskada som uppkommit genom vårdslöshet eller försummelse av någon annan än bostadsrättshavaren själv är dock bostadsrättshavaren ansvarig endast om han eller hon brustit i omsorg och tillsyn.

Tolkning av bostadsrättshavarens underhållsansvar enligt Riksbbyggens normalstadgar. (Med beaktande av regler i bostadsrättslagen.)

I föreningens stadgar regleras närmare vad som ingår i din skyldighet att underhålla och reparera. Du ska t.ex. tapetsera, måla och reparera så att lägenheten hålls i gott skick. Föreningen ansvarar för fastigheterna och ska se till att de är väl underhållna och i gott skick. Vad som är att betrakta som "gott skick" preciseras inte i lagen eller stadgarna. Det får bedömas med hänsyn till husets ålder m.m.

Du ansvarar dels för den inredning som föreningen försett lägenheten med, dels den inredning som du själv tillfört den.

I stadgarna regleras även din rätt att göra förändringar i lägenheten. För att göra ingrepp i en bärande konstruktion eller ändring av befintlig ledning för avlopp, värme, gas eller vatten krävs styrelsens godkännande. För att göra andra ändringar i lägenheten krävs styrelsens godkännande om ändringen är väsentlig. Vid tveksamhet ta alltid kontakt med styrelsen. Förändringar i lägenheten ska alltid utföras fackmannamässigt. Om du vidtagit åtgärder som innebär att du överskridit din rätt att ändra i lägenheten kan du tvingas att återställa den till tidigare skick.

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

