Riksbyggen

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.	☐	■
Ytterdörren med tillhörande karm.	■	☐
Till ytterdörren hörande list och foder, handtag, dörrklocka, tätningslister samt låsanordning.	■	☐
Brevinkast.	☐	■
Brevinkast.	■	☐
Lägenhetens innerdörrar med tillhörande karm och säkerhetsgrind.	■	☐
Utvändig ytbehandling av ytterdörr, karm och foder, namnskylt.	☐	■
Invändig målning av ytterdörr.	■	☐
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.	■	☐
Underliggande stomme.	☐	■
Socklar och stuckaturer.	■	☐
Fönster samt balkong- och altandörrar	**Brh**	**Brf**
Balkong- och altandörr med tillhörande karm.	☐	■
Balkong- och altandörr med tillhörande karm. För dessa gäller samma underhållsansvar som för fönster.		
Glas i fönster och dörrar, inglasningspartier, tillhörande låsanordningar, handtag och beslag inkl. spanjoletter. Vädringsfilter och tätningslister.	■	☐
Fönsterkarmar.	☐	■
Fönsterkarmar.	■	☐
Fönsterbågar.	☐	■
Foder och lister.	■	☐
Invändig målning av balkong- och altandörrar samt fönstrens karmar och bågar.	■	☐
Utvändig målning av balkong- och altandörrar samt fönstrens karmar och bågar.	☐	■
Springventil.	☐	■

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

■ 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.	☐	■
Gemensamma soputrymmen.	☐	■
El-artiklar	**Brh**	**Brf**
Säkringsskåp och därifrån utgående synliga elledningar i lägenheten, ström-brytare, eluttag och armaturer. Erforderlig behörighet krävs för att utföra elarbeten.	■	☐
Elledningar som brf försett lägenheten med och som inte är synliga.	☐	■
Balkong, altan, takterrass, uteplats	**Brh**	**Brf**
Ytbehandling insida av sidopartier, fronter samt tak. Golvens ytskikt, trätrallar, klinkers m.m.	■	☐
Vädringsställ, beslag och odlingslådor.	■	☐
Renhållning och snöröjning. Om lägenheten är utrustad med takterrass ska brh se till att avrinning för dagvatten inte hindras.	■	☐
Underhåll av utsida av sidopartier, fronter samt tak.	☐	■
Mark (t.ex. grönytor) som ingår i upplåtelse.	■	☐
Övrigt	**Brh**	**Brf**
Inredningssnickerier, skåp och lådor, kryddställ/-skåp, badrumsskåp, hatthylla, invändiga trappor i lägenhet, trösklar, socklar, foder, lister, gardinstänger, tork-ställning, beslag, brandvarnare.	■	☐
Markiser som brh har tillfört lägenheten. Styrelsens tillstånd krävs för att sätta upp markiser.	■	☐
Vattensäng. Styrelsens tillstånd krävs p.g.a. eventuell begränsad bärighet för bjälklagen i vissa hus.	■	☐
Eldstäder.	■	☐
Rökkanaler.	☐	■
(N) Fastighetsboxar, brevlådor.	☐	■
(N) Staket.	☐	■
Inredning och utrustning som brh tillfört lägenheten.	■	☐

■ Bostadsrättshavarens ansvar, Brh ■ Bostadsrättsföreningens ansvar, Brf

Vem svarar för underhållet?

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

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.

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.

RB4109N 2014.10.31, 10 000 EX

Riksbyggen
Rum för hela livet