



Vem svarar för underhållet?

Tolkning av bostadsrättshavarens underhållsskyldighet enligt §5 i Brf Solgårdarnas stadgar. (Med beaktande av ändringar i bostadsrättslagen SFS 1995:1464)

Här finns detaljerad information om vem som ansvarar för att åtgärda de eventuella fel som kan uppkomma i huset/lägenheten. Dokumentet är ett bra stöd när något händer, och de boende kan snabbt se om de själva ska ta hand om problemet eller om de ska kontakta föreningen. Denna skrift uppdateras efterhand som lagar ändras.

Styrelsen vill uppmärksamma alla boende på att om man ber vaktmästaren reparera något i lägenheten, så ska bostadsrättshavaren i de flesta fall själv stå för kostnaden och inte föreningen. Privata beställningar utförs gärna av vaktmästaren, men man betalar dem själv och fakturan ska inte ställas till föreningen.

Bostadsrättshavaren har nyttjanderätt till sin lägenhet utan tidsbegränsning. Föreningens mark, hus och därmed även de enskilda lägenheterna ägs dock av bostadsrättsföreningen. Utan särskild lag- och stadgebestämmelse är det bostadsrättsföreningens uppgift att svara för underhåll av såväl lägenheter som övriga utrymmen i husen. Innebörden av bostadsrättshavarens underhållsskyldighet är dock att han/hon dels ska vidta de reparationer och det underhåll som behövs, dels svara för kostnader för åtgärderna.

Bostadsrättshavaren skall vidare åtgärda de skador som uppstår i lägenheten oavsett om de uppkommit genom hans/hennes eget vållande eller på annat sätt, exempelvis genom en olycks-händelse eller genom vållande av utomstående.

Man är alltså alltid 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 i bostadsrättsföreningens stadgar. Frågan får bedömas efter en allmän värdering med hänsyn till husets ålder mm.

I §30 alt §31 regleras närmare vad som ingår i bostadsrättshavarens underhållsskyldighet. Det har också markerats att det inte endast avser underhåll utan också en reparationsskyldighet för bostadsrättshavaren. Vidare framgår att föreningen har ett ansvar för sina fastigheter och att de skall vara väl underhållna och i ett gott skick.

Bostadsrättshavaren svarar för den inredning som föreningen försett lägenheten med samt för den inredning som bostadsrättshavaren själv tillfört lägenheten.

I § 31 alt § 32 regleras bostadsrättshavarens rätt att göra förändringar i lägenheten. En bostadsrättsinnehavare måste ha styrelsens tillstånd att göra väsentliga förändringar i lägenheten. Bedömning av om en förändring är väsentlig ska endast göras i förhållande till ingreppets art och i förhållande till kostnaden. För vissa förändringar krävs till och med bygglov från kommunen.

Om en bostadsrättshavare vidtar åtgärder som innebär att han/hon överskrider sina befogenheter att ändra lägenheten kan han/hon åläggas att återställa lägenheten i dess tidigare skick.

Styrelsen för Brf Solgårdarna i Lund

Generellt gäller att bostadsrättsföreningen svarar för:

- yttre underhåll av fasader, balkonger, entréer, trapphus och hissar
- målning av fönster (utsidan) och ytbehandling av lägenhetsdörrar (utsidan),
- ventilation, ledningar för vatten och avlopp (vertikala stam- och fördelarledningar)
- utrustning i tvättstugorna, fasta installationer för el, tele, data och TV
- ytterbelysning längs gångar och vid entréer.

Bostadsrättshavarna svarar för tapetsering, målning och andra reparationer inom lägenheterna, så att dessa hålls i gott skick. Bland annat ingår:

- Reparationer och byte av WC-stolar, handfat, badkar, duschväggar, diskbänk och blandare. Se nedan angående åtgärder till följd av våtrumskontroll.
- Rensning och byte av rörledningar och golvbrunnar inom lägenheterna.
- Underhåll och byte av köksinredning och vitvaror i köket samt av tvättmaskin och torktumlare/torkskåp i lägenheterna
- Underhåll och byte av spiskåpa (OBS: den nya måste passa fastighetens system och får därför inte ha någon egen elektrisk fläkt, se nedan)
- Underhåll och eventuell målning av radiatorer
- Golv, väggar och tak inom balkongerna (ytskikt), även byte av skadade rutor
- Fönster och balkongdörrar, målning insida och mellan, byte av skadade rutor, underhåll och byte av beslag och lås, fönsterbänkar och eventuella persienner
- Lägenhetsdörrarnas beslag och lås, även handtag, ringklocka, brevinkast och tätningslister samt ytbehandling av dörrarna (insidan)
- Installationer för el, tele, data och TV inom lägenheterna.

Ber du som bostadsrättshavare vaktmästaren reparera något i din lägenhet står du i de flesta fall själv för kostnaden och inte föreningen. Bostadsrättshavaren måste ha styrelsens tillstånd för att få göra väsentliga förändringar i lägenheten. Ibland krävs till och med bygglov från kommunen.

Byte av spiskåpa.

Den nya kåpan måste passa in i fastighetens ventilationssystem, alltså vara av en typ som inte har någon egen elektrisk fläkt. I annat fall uppstår obalans i systemet, vilket dels kan påverka elektroniken, dels bidra till att matoset sprids till övriga lägenheter i huset. Bostadsrättshavaren är skyldig att omgående och helt på egen bekostnad byta ut eller ändra felaktigt monterade spiskåpor eller fläktar som upptäcks vid OVK-besiktning eller annan inspektion. Väljer Du att sätta in en kolfilterfläkt, måste den monteras så att den är helt frikopplad från fastighetens ventilationssystem. Den vanliga luftkanalen från köket måste i så fall förses med en kontrollventil som har rätt utsugskapacitet (15-20 lit/sek). Kontrollventilen får inte byggas in i något skåp eller liknande, för även då uppstår obalans i systemet.

Våtrumskontroll och byte av golvbrunn.

Vid varje lägenhetsförsäljning gör föreningen en våtrumskontroll med fuktmätning i kök och badrum. Då fuktskador upptäcks, är det bostadsrättshavarens skyldighet att omgående åtgärda dessa med hjälp av behörig entreprenör. Vid renovering måste alla ursprungliga golvbrunnar i badrummen bytas ut, eftersom de inte längre är typgodkända. Föreningen står i detta sammanhang för torkning av betongstommen och lämnar mot uppvisande av specificerad faktura och intyg ett bidrag på 2 800 kr plus moms (3 500 kr) för byte av golvbrunn.